



Escritura de terreno: o que é, para que serve e como fazer a sua



A escritura de terreno é um documento que comprova a regularidade e a propriedade de um imóvel. Sem ela, o proprietário não consegue atestar a legitimidade da posse, em outras palavras, é como se o imóvel não o pertencesse.

Por isso mesmo a escritura do terreno é algo tão importante. Mas, como toda documentação, o processo de obtenção da escritura pode parecer um tanto complicada e burocrática.

No entanto, depois que você entende como fazer a escritura do terreno tudo fica mais claro e fácil. E é justamente isso que vamos te mostrar nesse post, continue acompanhando.

O que é e para que serve a escritura de terreno?

A escritura de terreno valida a transação de compra e venda do bem, garantindo a legalidade da ação para ambas as partes (comprador e vendedor).

Reconhecida como instrumento jurídico, a escritura de terreno, conforme dispõe o artigo 108 do Código Civil, "é essencial para a validade de negócios jurídicos que visam à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre um imóvel com valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente".

Portanto, a escritura de terreno é a comprovação de que o proprietário é mesmo o dono do imóvel em questão, reconhecido legalmente por isso.

Quando se deve fazer a escritura de terreno?

Toda transação de compra e venda de um imóvel exige a elaboração da escritura como meio de legalizar e oficializar a propriedade ao novo proprietário, conferindo a ele todos os direitos legais em relação ao imóvel.

Inclusive, vale ressaltar que a escritura de terreno é ainda mais importante que a comprovação de pagamento emitida pelo banco.

Apenas a escritura de terreno confere a garantia de negociação e o direito de uso do imóvel pelo novo comprador.

Quanto custa escritura de terreno?

O custo da escritura de terreno depende de cada município, mas, em geral, ele varia entre 2% e 3% do valor venal do terreno, aquele que consta nos dados da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

É o comprador que deve arcar com os custos da escritura do terreno, assim como toda a parte burocrática que envolve a emissão do documento.

Em alguns casos, é possível e legal que vendedor e comprador negociem esse custo por alguma razão.

Além do custo com a escritura do terreno, existem ainda alguns custos indiretos para obtenção do docu-

mento, como o registro de imóvel e o ITBI.

Somando tudo, é possível afirmar que o custo da escritura de terreno pode chegar a custar até 5% do valor total do imóvel.

Por exemplo, a escritura de um terreno negociado a R\$ 200 mil pode custar cerca de R\$ 10 mil para ser emitida.

Em razão disso, é importante que o comprador esteja preparado financeiramente para suprir não apenas com o valor de compra do imóvel, mas também toda a documentação exigida por lei.

Onde se faz a escritura de terreno?

A escritura de terreno é feita em um Tabelionato de Notas ou, como é popularmente conhecida, em um Cartório.

Os interessados (comprador e vendedor) devem se apresentar no Cartório com toda documentação necessário e dar entrada no processo de escritura.

Aqui vale citar que a escritura do terreno pode ser feita em qualquer cartório do país, no entanto, o registro do imóvel, momento em que o terreno passa legalmente a constar no nome do novo proprietário, deve ser feito apenas em um cartório na cidade onde o imóvel está localizado.

Como fazer escritura de terreno?



Para fazer a escritura de terreno é importante seguir um passo a passo detalhado para não pular nenhuma etapa e garantir que o documento seja emitido com o mínimo de transtorno entre as partes. Confira quais são elas:

Confira a regularidade do imóvel
Antes de qualquer outra coisa, até mesmo de fechar negócio, vá até o Cartório e a Prefeitura onde o imóvel está localizado e confira a legalidade do terreno.

No cartório, solicite a matrícula do imóvel, enquanto na Prefeitura é fundamental obter as certidões negativas de débito, atestando que o imóvel não possui dívidas com o poder público municipal, estadual ou federal.

Pular essa etapa pode ser frustrante, além de te fazer gastar mais, especialmente se o imóvel possui dívidas.

Vá até o cartório

Depois de confirmar que está tudo OK com a documentação do

terreno, vá até o cartório e apresente sua intenção de compra.

O tabelião irá solicitar os documentos necessários que devem ser apresentados tanto pelo comprador, quanto pelo vendedor. Confira no tópico a seguir quais são os documentos necessários para fazer a escritura de terreno:

Documentos necessários para fazer escritura de terreno

Para fazer a escritura de terreno é fundamental estar com os seguintes documentos em mãos, veja a seguir:

Documentos necessários para o comprador:

- RG e CPF (se for casado ou união estável, deve apresentar os documentos do cônjuge também);
- Certidão de nascimento ou casamento, dependendo do caso;
- Comprovante de residência;

Documentos necessários para o vendedor pessoa física:

- RG e CPF (se for casado ou união estável, apresentar documentos do cônjuge, caso seja viúvo, separado ou divorciado apresentar certidão de casamento atualizada com averbação de alteração do estado civil);
- Comprovante de endereço;

Lembrando que o cônjuge deve assinar a escritura junto do companheiro, independente de serem casados ou união estável.

Caso o vendedor seja pessoa jurídica, então os documentos necessários para a escritura de terreno são:

- Contrato social da empresa;
- Estatuto social da empresa e ata de eleição;
- Inscrição no CNPJ;
- RG e CPF dos sócios administradores;
- Certidão atualizada simplificada na Junta Comercial;

Ao apresentar a documentação exigida, o tabelião irá analisar e estando tudo em ordem, ele emitirá a guia para recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

Pague o ITBI

Com a guia do ITBI em mãos, o comprador deve se dirigir até a prefeitura onde está localizado o imóvel e fazer o recolhimento do valor devido.

O valor do ITBI varia de acordo com cada município, sendo que a prefeitura pode, inclusive, contestar o valor de negociação do imóvel, independente da vontade do comprador ou do vendedor.

Isso porque a prefeitura analisa o valor de negociação informada na guia emitida pelo cartório e compara com os valores especificados no cadastro imobiliário municipal.

Caso não concorde com o valor apresentado, a prefeitura pode aumentar ou reduzir o custo do ITBI de acordo com os seus registros.

Após essa análise da prefeitura, o comprador faz o pagamento do ITBI e retorna ao cartório com o comprovante de pagamento em mãos.

Guarde análise da documentação

Após a entrega de todos os documentos e da guia do ITBI devidamente paga, o tabelião irá analisar a documentação e proceder com a elaboração da escritura.

Assine a escritura

Com a escritura pronta, o tabelião convoca o comprador e o vendedor para a leitura do documento e recolhimento das assinaturas dos envolvidos na negociação, incluindo o cônjuge do vendedor.

A assinatura do cônjuge do comprador não é obrigatória, mas pode ser incluída caso seja da vontade das partes.

Após a assinatura, a escritura se torna um ato público e legal.

Nesse momento também que o comprador deve pagar as taxas correspondentes as despesas no cartório.

Outro detalhe importante é que todos os dados devem ser observados e, caso seja necessário, corrigidos.

Erros simples, como grafia incorreta de nomes e datas, por exemplo, podem ser corrigidas no próprio cartório, de modo simples e rápido.

Já erros mais complexos, como divergências na metragem do terreno, por exemplo, só poderão ser corrigidos após a validação judicial.

Por isso, é extremamente importante que todos os dados do imóvel sejam checados e corrigidos antes de dar entrada na escritura do terreno.

Estando tudo certo, a escritura de terreno é emitida e passa para as mãos do novo proprietário.

Registre o imóvel

Entretanto, mesmo com a escritura em mãos, o imóvel ainda não é seu por direito. É necessário fazer o registro do imóvel para atestar a propriedade e os direitos legais sobre ela.

Para isso, o novo proprietário deve se dirigir ao Ofício de Registro de Imóveis e solicitar o registro, bem como pagar as taxas necessárias para emissão do documento.

Escritura em análise

Feito isso, a escritura ficará em análise por cerca de 30 dias e estando tudo em conformidade jurídica, será realizado o registro da escritura na matrícula do imóvel.

Essa matrícula é que garante a posse e os direitos do proprietário sobre o terreno. Com ela, o comprador é efetivamente considerado dono da propriedade.

A partir daí, o imóvel já pode ser incluído na declaração de Imposto de Renda e toda tributação, como IPTU, por exemplo, passa a ser emitida no nome do novo proprietário.

O que pode acontecer se o imóvel não tiver escritura?

Um imóvel sem escritura é um imóvel sem dono. Isso significa que você não é legalmente dono do bem e que ele pode ser vendido ou requerido a qualquer momento por outra pessoa.

O resultado disso é uma tremenda dor de cabeça e um enorme transtorno, já que você corre o sério risco de perder o imóvel.

Por isso, sempre é recomendado comprar imóveis que possuam escritura e registro. Sem essa documentação, o terreno fica a mercê de pessoas de má fé.

Isso porque o vendedor pode simplesmente fazer mais de uma venda do mesmo imóvel e, nesse caso, quem registrá-lo primeiro se torna o dono legal ou, ainda, exigir o imóvel de volta, uma vez que sem a escritura e o registro ele não se torna seu por direito.

Nesses casos, nem mesmo os comprovantes de pagamento bancário podem atestar a negociação, já que a lei é muito enfática no que diz respeito a compra e venda de imóveis.

Apenas quem possui escritura e registro é considerado proprietário legal. Sendo assim, fuja de negociações que envolvem apenas contrato de compra e venda.

Esse tipo de transação não confere nenhuma segurança ao comprador.

Apesar do processo um tanto quanto burocrático, a emissão da escritura de terreno é fundamental para assegurar o direito da posse do imóvel. Por isso, não perca tempo e regularize o imóvel o mais rápido possível.



Reforço na estrutura: quando fazer?

Uma boa impermeabilização é ideal para a proteção do imóvel contra infiltrações de água na alvenaria, no

concreto e em revestimentos. Com o passar do tempo, é natural que as estruturas precisem de manutenção,

e, observando alguns sinais na casa, é possível identificar o momento de se planejar para iniciar esses reparos

necessários para reforçar a estrutura. Quer saber a quais sinais você deve estar atento? Fique conosco!

1. Cheiro de umidade



O cheiro de umidade é um ponto que precisa de muita atenção e que pode ser um grande indicativo de infiltrações na casa. Vale lembrar que alguns ambientes da casa podem ser mais

úmidos, como banheiro e área de serviço. Porém, na maioria dos casos, o cheiro de umidade vem acompanhado de manchas escuras nas paredes e no teto do cômodo com cheiro.

2. Manchas nas paredes e no teto



Manchas escuras nas paredes e no teto são comuns de aparecer devido à umidade da água que seca sobre a superfície. Geralmente elas são man-

chas circulares, de tonalidade acinzentada e que podem se espalhar e aparecer em grande quantidade conforme o tamanho da impermeabilização.

3. Rachaduras nas fachadas



Isso é um sinal de que a sua casa provavelmente está vulnerável quando em contato com a água. Já que a área externa dos imóveis está sujeita ao tempo,

incluindo altas temperaturas e chuvas fortes, pode haver danos perigosos para a casa, incluindo o risco de ceder a estrutura.

4. Atenção às doenças respiratórias



Além dos perigos para a estrutura e danos à estética do ambiente, a umidade em excesso produz mofo, causado por microrganismos e fungos

que podem gerar doenças respiratórias ou fazer pessoas já alérgicas que moram no ambiente sentirem mais incômodo.

Renovação de rejuntas: saiba como fazer

Com o passar do tempo, é normal que o rejunte fique amarelado e com aparência de sujeira. Nesses casos, muitas vezes uma boa faxina ainda não resolve, e é necessário fazer uma renovação no rejunte do ambiente. Quer saber como? Confira!

Além da parte estética, uma das principais funções dos rejuntas é vedar as junções dos revestimentos, proporcionando maior durabilidade, impermeabilização, proteção e auxiliando no alinhamento de alguma irregularidade que o azulejo possa ter.

Antes de iniciar a aplicação, confira os materiais necessários:

- Recipiente limpo da sua preferência para fazer a mistura
- Espátula
- Medidor de água
- Pano limpo
- Esponja macia

Veja o passo a passo e aprenda dicas para renovar o rejunte da sua casa.

1. Raspe o rejunte
Com auxílio de um raspador de rejunte, retire aproximadamente

metade da profundidade do rejunte antigo entre os pisos ou revestimentos. Mas atenção: realize esse processo com delicadeza para não danificar as peças.

2. Retire os resíduos
Com um pincel ou vassoura, retire todo o pó do espaço entre os pisos ou revestimentos. Para ter certeza de que toda a poeira foi removida, passe um pano úmido apenas com água pelo local.

3. Prepare o rejunte
Para cada tipo de rejunte, existe um modo adequado de realizar a preparação. Para o rejunte cimentício, coloque em um recipiente plástico o conteúdo da embalagem e adicione água (para aplicação em áreas secas) ou aditivo (no caso de aplicação em áreas molhadas). Para o rejunte epóxi, coloque no recipiente todo o conteúdo do kit. Misture até obter uma massa pastosa e homogênea.

No caso de rejunte acrílico, não é necessário preparo, pois ele já vem pronto para o uso. Atente às

instruções de uso presentes na embalagem!

4. Aplicação do rejunte
Em movimentos diagonais, aplique o rejunte entre os pisos ou revestimentos com o auxílio da espátula de plástico. Para se certificar de que o espaço foi completamente preenchido, pressione com a espátula.

5. Limpe o excesso
Com a ajuda de uma esponja macia e levemente úmida, retire o excesso de rejunte fazendo movimentos circulares. Aproveite para retirar as pequenas imperfeições e deixar o rejunte liso.

6. Espere secar
Aguarde o tempo de secagem total de acordo com o tipo de rejunte:

- Cimentício e acrílico: 72h
- Epóxi: 24h

Dica Amigo Construtor: Não se esqueça de ler com atenção as instruções de uso e o tempo de secagem do produto.

7. Aplique o selante
Após a secagem total do rejunte

cimentício, com um pincel ou uma esponja, aplique o selante em toda a área rejuntada. Aguarde secar.

Atenção: Esse passo é indicado apenas para aplicação do rejunte tipo cimentício.

8. Finalização e limpeza
Limpe o revestimento ou piso com um pano limpo e úmido. Para a limpeza de rotina, não use água sanitária. Apesar de ela ser um produto muito utilizado na higienização de banheiros, por ser corrosiva, não é indicado que seu uso seja frequente.

Para limpá-los, é indicada a higienização com as seguintes opções:

- Borrifar água morna e esfregar com uma escova de cerdas firme;
- Aplicar vinagre branco, deixar agir por duas horas e remover com uma esponja macia;
- Para realizar uma limpeza mais profunda, preparar uma solução de água e bicarbonato de sódio e, com a ajuda de uma escova de dentes utilizada apenas para limpeza, esfregar entre os revestimentos e fazer a remoção com uma bucha macia.



12 dicas de reforma sustentável para investir em projetos modernos

Reformar a casa é sempre muito bom, não é mesmo? Mas já parou para pensar que toda essa transformação também pode ser boa para o meio ambiente? Sim! Estamos falando da reforma sustentável.

O termo, cada vez mais presente na arquitetura e design, é a bola da vez nos projetos modernos. Mas, ao contrário das modinhas passageiras, essa é uma tendência que veio para ficar.

Afinal, a necessidade de cuidar do planeta é urgente e cada atitude nesse sentido conta muito. E você também pode fazer a sua parte adotando medidas para fazer uma reforma sustentável aí na sua casa.

A gente te conta como nesse post. Dá só uma olhadinha:

Impacto da construção civil no meio ambiente

O Brasil produz diariamente cerca de 520 kg de entulho de obra por habitante. Isso significa que a cada dia são lançados no meio ambiente aproximadamente 290 toneladas de entulho.

E sabe o que é pior nessa história? Cerca de 98% de todo esse resíduo poderia ser reciclado, mas não é, segundo dados da Associação Brasileira para Reciclagem de Resíduos da Construção Civil e Demolição (Abrecon).

Outro dado curioso e intrigante em meio a isso é que não são as grandes construtoras que geram todo esse resíduo, uma vez que essas empresas já possuem políticas de sustentabilidade no descarte de materiais.

Quem está contribuindo para toda essa produção de entulho são as pequenas e médias reformas, feitas de modo autônomo e independente.

De acordo com a Abrecon, entre 60% e 70% de todo o entulho descartado irregularmente vem de pequenas obras e reformas.

Partindo desse ponto fica evidente que a preocupação com obras e reformas sustentáveis deve ser de todos, não apenas das grandes empresas do ramo da construção civil.

E para fazer a sua parte dentro desse contexto, basta seguir as dicas que listamos abaixo, confira.

12 dicas para uma reforma de casa sustentável

Compre menos, reaproveite mais. Dentro de uma sociedade de consumo é natural que os apelos para compras sejam ouvidos e atendidos.

Afinal, eles estão por todos os lados. Mas para uma reforma residencial sustentável comece a se desligar um pouquinho dessas vozes que incentivam ao consumo e tente buscar por alternativas na hora de renovar a casa.

Materiais que podem ser reaproveitados e reciclados, por exemplo, vão te ajudar a economizar com a obra e, ainda por cima, contribuir com a sustentabilidade do planeta.

Um bom exemplo são as madeiras usadas em construção. A maioria delas acaba indo parar no lixo porque ficam sujas e manchadas. Mas se você as olhar de outra forma verá que é possível transformá-las em prateleiras, bancos e outros itens funcionais e interessantes para dentro de casa.

Demolição e itens de segunda mão

Hoje em dia está na moda a ideia de construir com materiais de demolição, especialmente tijolos e madeira.

Mas você pode ir além desses materiais e buscar outros itens de demolição para sua casa, como portas, janelas e bancadas de pedra, por exemplo.

Além de ser mais sustentável e econômico, esses materiais vendidos em lojas de material de demolição também carregam muitas histórias e quase sempre tem o poder de agregar muita personalidade a decoração, já

que são peças únicas, marcadas pelo tempo.

Descarte corretamente



Por mais que você faça tudo certinho sempre vai ter o que descartar ao final da obra.

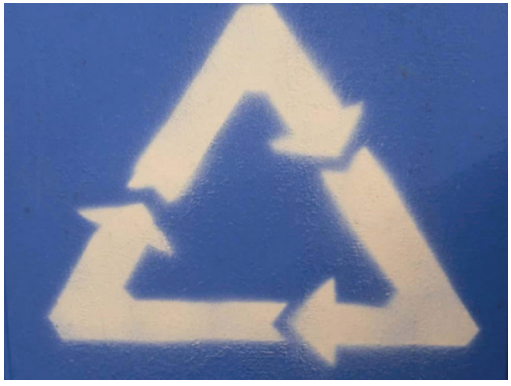
No entanto, é possível fazer isso de um jeito diferente. A primeira coisa para ficar de olho é no descarte dos materiais de construção.

Os resíduos de construção e reforma não podem ser jogados no lixo comum. Esses materiais devem ser destinados corretamente.

Para isso, a melhor coisa a fazer é buscar por uma empresa coletora, as famosas caçambas.

Mas para ter certeza que a empresa é idônea e não jogará o entulho em qualquer lugar, entre em contato com a prefeitura da cidade e veja se ela está autorizada a trabalhar.

Recicle sempre que possível



Muitos materiais que sobram de uma reforma de casa sustentável não podem ser reciclados, como é o caso de cerâmicas quebradas, tijolos e latas vazias de tinta.

Mas existem muitos outros materiais que podem sim ter uma nova oportunidade com a reciclagem. É o caso, por exemplo, de papelão, vidro e metais.

Se a sua cidade não realiza coleta seletiva, vá, por conta própria, até uma cooperativa de reciclagem e faça a doação dos materiais.

Já aquelas sobras que estão em condições de serem aproveitadas, como restos de tinta, telhas, pisos em bom estado, louças sanitárias, entre outros, podem ser doados a instituições de caridade. Tem muita gente precisando.

Prefira materiais com certificação ambiental

Hoje em dia muitas empresas que fabricam materiais para construção e reforma se preocupam com as certificações ambientais.

Então nada mais justo que preferir essas marcas do que aquelas que ainda não demonstraram o mesmo interesse.

Para descobrir se uma marca ou produto possui certificação ambiental basta acessar o site da empresa ou as redes sociais.

Fazer escolhas conscientes como consumidor é uma grande maneira de mostrar as empresas que existem pessoas de olho no que elas estão fazendo.

Planeje a obra desde o início

O planejamento é outro carro chefe de uma reforma de casa sustentável. Sem planejamento você corre o sério risco de comprar coisas desnecessárias e em quantidade acima da ideal.

Isso é claro que acaba afetando o

seu bolso, mas também o planeta que terá que lidar com mais lixo e resíduos sem necessidade alguma.



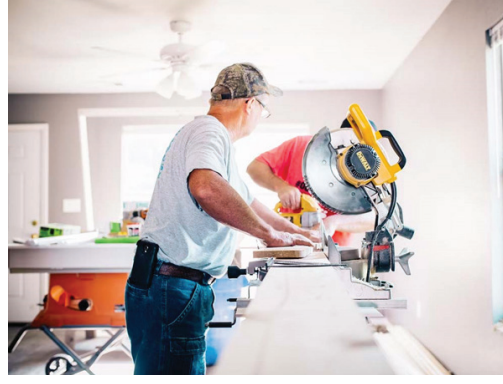
Evite o desperdício

Essa dica aqui vem grudadinha com a anterior. Mas além de evitar o desperdício com compras erradas e mal planejadas, você deve também avaliar muito bem quem será o responsável pela obra.

Alguns profissionais são cuidadosos e zelosos com o material e fazem de tudo para evitar o desperdício. Enquanto outros, infelizmente, não se interessam muito em evitar que o desperdício ocorra.

Por isso, fuja desse tipo de profissional a todo custo.

Fuja de tendências muito datadas



Na hora de planejar uma reforma residencial sustentável seja muito sincero consigo mesmo em relação ao que deseja trazer para dentro da sua casa.

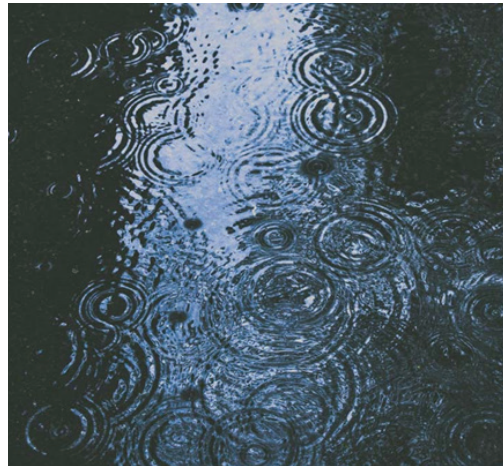
Alguns tipos de materiais, como revestimentos e pisos, por exemplo, costumam ser muito influenciados pelas modas do momento. O que não é um bom negócio para quem deseja fazer uma reforma de casa sustentável.

Isso porque esse tipo de material, em tese, não é para ser trocado com frequência e aí você fica com uma decoração ultrapassada rapidamente.

O que fazer nesse caso? Opte por texturas e cores neutras, clean e fáceis de serem combinadas. Assim você pode usar as tendências do ano em objetos que podem ser trocados mais facilmente, como um jogo de cama ou de banho, por exemplo.

Use tintas ecológicas

Sabia que atualmente já existem tintas ecológicas? Sim! Ao contrário das tintas comuns, esse tipo de tinta não possui componentes químicos derivados do petróleo e, por isso, são consideradas mais naturais e antialérgicas.



As tintas ecológicas são produzidas com pigmentos naturais e fabricadas a base de água.

Aumente a iluminação e ventilação. Se você está fazendo uma reforma de casa sustentável, então aproveite

esse momento para refletir sobre a qualidade da iluminação e da ventilação que a sua casa recebe.

Quanto maior as entradas de luz e ar, mais sustentável sua casa fica. Isso reduz significativamente a necessidade de lâmpadas acesas durante o dia, além do uso de equipamentos para refrigerar os ambientes, como ar condicionado e ventilador.

Capte água da chuva

Outra dica para quem está pensando em fazer uma reforma residencial sustentável é apostar na captação da água da chuva.

Você pode fazer isso de modo simples, usando uma cisterna que recolhe a água que cai do telhado ou, ainda, investindo em um sistema mais elaborado com captação, reserva e distribuição da água da chuva para os cômodos da casa.

Energia solar



Até pouco tempo atrás, falar em energia solar era coisa de outro mundo, totalmente inacessível para grande parte da população.

Hoje em dia, contudo, muita coisa mudou e já é possível contar com placas solares a preços bem mais acessíveis.

A captação de energia solar permite aquecer a água utilizada dentro de casa, além de também ser transformada em energia elétrica para uso residencial.

O excedente dessa energia pode ser vendido a concessionária de energia elétrica do estado.

Ou seja, além de gerar a própria energia você ainda fatura um dinheiro extra com a venda da energia excedente. É ou não é um bom negócio para você e para o meio ambiente?

Se puder, tenha uma horta



E se o momento é de reformar e renovar, aproveite para incluir nos seus planos, um projeto de horta.

Pode ser no quintal, no jardim ou mesmo em vasos de forma suspensa. O importante é ter a oportunidade de cultivar os seus próprios alimentos de modo orgânico, fresco e natural.

Em pouquíssimos metros quadrados você pode ter em mãos diversos tipos de ervas e temperos, além de hortaliças, legumes e até mesmo pequenas espécies frutíferas.

Viu só como fazer uma reforma de casa sustentável é possível a partir de algumas dicas simples? Hora de arregasar as mangas e marcar esse ponto com o planeta!

