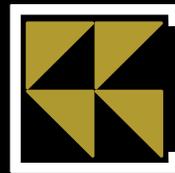




**DUE DILIGENCE: COMO
EVITAR DORES DE CABEÇA
NA COMPRA DE IMÓVEIS?**



CRISTIAN REMOR
Advogados Associados

**ADVOCACIA
ASSESSORIA
CONSULTORIA**

(51) 3783 - 4408
(51) 9 95689798

Rua Marquês do Herval, 562, centro - São Leopoldo-RS



Como evitar dores de cabeça na compra de imóveis? A resposta está na due diligence

Um imóvel pode representar muitas coisas: segurança patrimonial, residência familiar, uma fonte de renda passiva ou a base para um empreendimento. Seja qual for a finalidade, trata-se de um investimento relevante e, como todo investimento, deve ser precedido de forma cautelosa. No entanto, é comum que compradores foquem no valor de mercado, na localização ou na aparência do bem, deixando de lado o alicerce do negócio: a regularidade jurídica do imóvel.

É nesse ponto que a due diligence imobiliária se torna indispensável. Trata-se de uma investigação prévia, conduzida por profissional habilitado, que examina tanto a situação do imóvel quanto a dos vendedores e compradores. O objetivo é identificar riscos jurídicos, urbanísticos, fiscais ou ambientais que possam comprometer a validade da transação ou gerar prejuízos futuros às partes do negócio.

Durante esse processo, são analisadas certidões do cartório de registro de imóveis, ações judiciais envolvendo as partes, débitos fiscais e condominiais, situação cadastral junto à prefeitura, existência de construções irregulares, pendências ambientais, entre outros pontos. Em muitos casos, também se avaliam aspectos relacionados ao zoneamento urbano e à viabilidade de uso do imóvel conforme o interesse do comprador.

A ausência dessa análise pode resultar em sérias consequências: a compra de um imóvel hipotecado ou com penhora judicial, a impossibilidade de registro da escritura, a responsabilização por dívidas do antigo proprietário ou até a perda do bem em ações de terceiros. Problemas que poderiam ser evitados com uma verificação adequada, anterior à assinatura do contrato.

Mais do que uma verificação documental, a due diligence é uma ferramenta de gestão de risco jurídico-patrimonial. Ela permite que as partes tomem decisões informadas, negociem cláusulas contratuais protetivas e, se necessário, reavaliem o negócio. Em alguns casos, evita a celebração de um contrato que, mais adiante, se mostraria economicamente inviável ou juridicamente instável.

Investir em imóveis com segurança depende de uma atuação preventiva, técnica e bem orientada.

O due diligence não é um custo: é uma medida estratégica que protege o patrimônio, evita litígios e assegura que o investimento cumpra exatamente o papel para o qual foi pensado, seja ele moradia, lucro ou estabilidade.