



BICALHO

A D V O G A D O S

DIREITO IMOBILIÁRIO ESTRATÉGICO

SEGURANÇA JURÍDICA PARA COMPRAR, VENDER, REGULARIZAR, NEGOCIAR E PROTEGER SEU IMÓVEL.

Questões envolvendo imóveis costumam representar decisões importantes, seja para famílias, investidores, empresas, construtoras, imobiliárias, síndicos ou proprietários.

Um contrato mal elaborado, uma matrícula irregular, uma obra com vícios, uma compra sem análise prévia ou um imóvel recebido por herança sem regularização podem gerar prejuízos, atrasos, disputas judiciais e dificuldades para vender, financiar ou transferir o bem.

Nosso trabalho no Direito Imobiliário é oferecer orientação jurídica preventiva e estratégica, auxiliando na análise, regularização, negociação e resolução de conflitos envolvendo imóveis.

Atuamos de forma consultiva, extrajudicial e judicial, conforme a necessidade de cada caso.



Problemas com imóvel novo ou imóvel na planta

A compra de um imóvel novo pode envolver situações como atraso na entrega da obra, cobrança de taxas indevidas, vícios construtivos, divergência entre o que foi prometido e o que foi entregue, problemas no financiamento ou dificuldade para rescindir o contrato.

Nesses casos, analisamos o contrato, o histórico da compra, os documentos da incorporação e as cobranças realizadas, buscando identificar direitos do comprador ou responsabilidades da construtora/incorporadora.

A orientação jurídica é importante para avaliar se há possibilidade de negociação, pedido de reparação, rescisão contratual ou outra medida adequada.

ATUAMOS EM CASOS ENVOLVENDO:

- Atraso na entrega das chaves;
- Vícios e defeitos construtivos;
- Cobrança de condomínio antes da posse;
- Diferença entre projeto, publicidade e imóvel entregue;
- Cláusulas abusivas;
- Distrato de imóvel na planta;
- Devolução de valores;
- Problemas com financiamento imobiliário;
- Descumprimento de prazo ou obrigação pela construtora.

Regularização de imóveis



Muitos imóveis são ocupados, vendidos ou transmitidos por anos sem que a documentação esteja correta. Isso acontece, por exemplo, em contratos de gaveta, imóveis sem escritura, bens herdados sem inventário, construções não averbadas ou matrículas desatualizadas.

A falta de regularização pode dificultar a venda, impedir financiamento, gerar insegurança entre herdeiros ou compradores e reduzir o valor de mercado do imóvel.

Cada caso exige uma análise específica da posse, da documentação existente, da matrícula, dos pagamentos realizados e da origem do imóvel.

ATUAMOS NA REGULARIZAÇÃO POR MEIO DE MEDIDAS COMO:

- Usucapião judicial ou extrajudicial;
- Adjudicação compulsória;
- Inventário e partilha de imóveis;
- Retificação de matrícula;
- Averbação de construção;
- Regularização de contrato de gaveta;
- Análise da cadeia dominial;
- Atualização de dados perante cartório, Prefeitura e demais órgãos;
- Regularização de imóveis urbanos e rurais.



Compra e venda de imóveis com segurança

Antes de comprar ou vender um imóvel, é fundamental verificar se a documentação está correta e se existem riscos que possam comprometer o negócio.

Nem sempre o problema aparece no contrato. Muitas vezes, o risco está na matrícula, em dívidas do vendedor, ações judiciais, débitos de IPTU, condomínio, restrições urbanísticas, penhoras ou pendências sucessórias.

A análise preventiva reduz riscos e permite que a negociação seja conduzida com mais clareza e segurança.



PRESTAMOS ASSESSORIA EM:

- Análise de contrato de compra e venda;
- Elaboração de proposta e minuta contratual;
- Verificação da matrícula do imóvel;
- Análise de certidões do vendedor e do imóvel;
- Identificação de dívidas e restrições;
- Acompanhamento da escritura e registro;
- Orientação sobre pagamento, sinal, financiamento e cláusulas de proteção;
- Negociação entre comprador, vendedor, imobiliária e instituição financeira.

Contratos imobiliários

Contratos imobiliários precisam ser claros, completos e adequados à realidade da negociação. Cláusulas genéricas ou mal redigidas podem gerar conflitos sobre pagamento, prazo, multa, posse, entrega de documentos, responsabilidade por dívidas consequências em caso de descumprimento.

Nosso objetivo é transformar a negociação em um documento claro, juridicamente seguro e compatível com os interesses das partes envolvidas.



ELABORAMOS E ANALISAMOS CONTRATOS COMO:

compra e venda;

promessa de compra e venda;

locação residencial e comercial;

comodato;

permuta;

doação;

cessão de direitos;

distrato;

parceria imobiliária;

contrato com construtora, incorporadora
ou imobiliária;

instrumentos particulares envolvendo imóveis.



Due diligence imobiliária

A due diligence imobiliária é uma análise preventiva realizada antes de fechar uma compra, venda, investimento, parceria ou incorporação.

Ela funciona como uma verificação jurídica do imóvel, do vendedor e da operação, permitindo identificar riscos antes da assinatura do contrato ou do pagamento de valores relevantes.

Esse trabalho é especialmente importante em compras de maior valor, imóveis rurais, terrenos, incorporações, imóveis comerciais, imóveis de herança e negócios com pagamento parcelado.

▶ A ANÁLISE PODE ENVOLVER: ...

- Matrícula atualizada do imóvel;
- Histórico de proprietários;
- Certidões judiciais e extrajudiciais;
- Débitos de IPTU, condomínio e tributos;
- Existência de penhora, hipoteca, usufruto ou indisponibilidade;
- Regularidade da construção;
- Riscos possessórios;
- Pendências ambientais ou urbanísticas;
- Situação de empresas envolvidas na negociação.

Distrato imobiliário

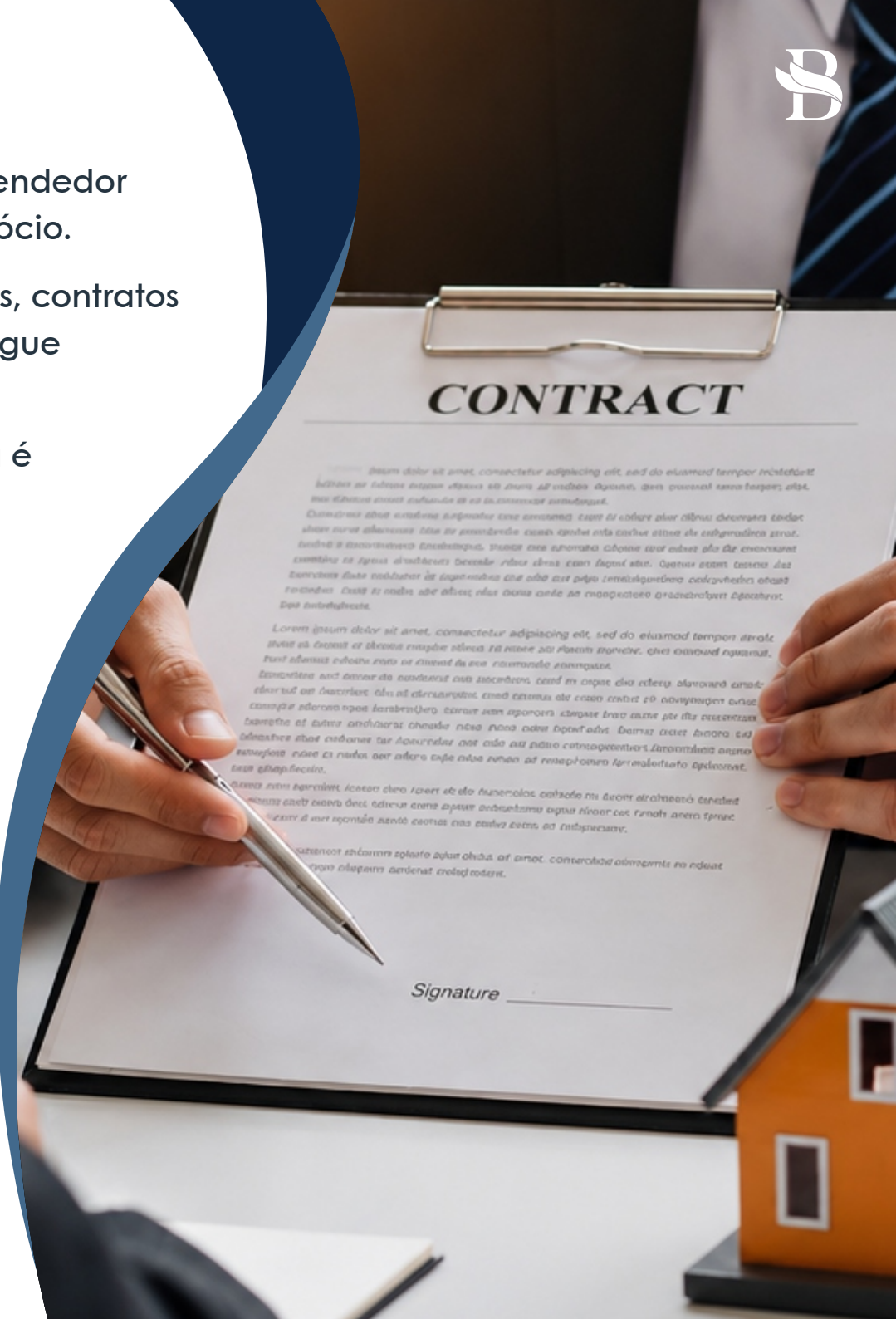
O distrato imobiliário ocorre quando o comprador ou o vendedor pretende encerrar o contrato antes da conclusão do negócio.

Isso é comum em imóveis na planta, loteamentos, terrenos, contratos parcelados ou situações em que o comprador não consegue continuar pagando.

A análise jurídica permite verificar se a retenção proposta é adequada, se há valores a restituir e qual o melhor caminho para resolver a situação.

ATUAMOS EM CASOS ENVOLVENDO:

- Desistência da compra;
- Retenção de valores pela construtora ou loteadora;
- Pedido de devolução de quantias pagas;
- Multa contratual;
- Inadimplência;
- Rescisão por culpa da vendedora;
- Rescisão por atraso na entrega;
- Negociação extrajudicial do encerramento do contrato.



Locação de imóveis

Relações locatícias podem gerar conflitos entre locador, locatário, fiador, imobiliária e administradora. Muitos problemas surgem por falta de contrato claro, inadimplência, danos ao imóvel, reajustes, garantias ou dificuldades na retomada do bem.

A atuação preventiva ajuda a evitar conflitos. Quando o problema já existe, a análise jurídica permite definir a medida mais adequada para proteger o direito do cliente.

ATUAMOS EM QUESTÕES ENVOLVENDO:

- Elaboração e revisão de contrato de locação;
- Ação de despejo;
- Cobrança de aluguéis e encargos;
- Rescisão contratual;
- Multa por saída antecipada;
- Vistoria de entrada e saída;
- Renovação de locação comercial;
- Revisão de aluguel;
- Exoneração de fiador;
- Conflitos entre locador e locatário.



Responsabilidade do fiador

Ser fiador em contrato de locação envolve responsabilidade patrimonial relevante. Em muitos casos, o fiador não sabe exatamente até quando responde pela dívida, se continua obrigado após a prorrogação do contrato ou como pode pedir sua exoneração.

Antes de assumir uma fiança ou diante de uma cobrança, é importante compreender os limites da obrigação assumida.

ORIENTAMOS FIADORES, LOCADORES E LOCATÁRIOS SOBRE:...

Extensão da responsabilidade do fiador;

Prorrogação automática do contrato;

Exoneração da fiança;

Cobrança de aluguéis em atraso;

Execução contra fiador;

Substituição de garantia locatícia;

Riscos antes da assinatura do contrato.



Condomínios

A vida em condomínio exige regras claras e decisões juridicamente seguras. Conflitos entre moradores, inadimplência, obras, uso de áreas comuns, assembleias irregulares e problemas com síndicos podem gerar disputas e prejuízos.

A assessoria jurídica auxilia na tomada de decisões mais seguras e na redução de conflitos internos.

PRESTAMOS ASSESSORIA PARA:

- Síndicos;
- Administradoras;
- Condôminos;
- Condomínios residenciais e comerciais.

ATUAMOS EM TEMAS COMO:

- Cobrança de cotas condominiais;
- Análise de convenção e regimento interno;
- Impugnação ou validação de assembleias;
- Conflitos entre moradores;
- Obras em unidades ou áreas comuns;
- Responsabilidade do síndico;
- Uso de áreas comuns;
- Locação por temporada e plataformas como airbnb;
- Vagas de garagem;
- Animais em condomínio;
- Vícios construtivos em áreas comuns.

Vícios construtivos

Rachaduras, infiltrações, vazamentos, problemas elétricos, falhas estruturais, defeitos em acabamento ou problemas nas áreas comuns podem indicar vícios construtivos.

Essas situações podem atingir imóveis novos, condomínios recém-entregues, casas, apartamentos, salas comerciais ou obras contratadas diretamente.

A documentação adequada do problema é essencial. Por isso, orientamos sobre notificações, laudos, fotografias, orçamentos e demais provas necessárias para buscar a solução cabível.



ATUAMOS NA ANÁLISE DE CASOS ENVOLVENDO:

- Infiltrações;
- Rachaduras;
- Problemas estruturais;
- Falhas elétricas ou hidráulicas;
- Defeitos em áreas comuns;
- Vícios aparentes ou ocultos;
- Descumprimento de memorial descritivo;
- Responsabilidade de construtoras, incorporadoras e prestadores de serviço.

Inventário e imóveis de herança

Quando uma pessoa falece deixando imóvel, é comum que os herdeiros continuem usando ou administrando o bem sem formalizar a transferência. Com o tempo, isso pode dificultar a venda, gerar conflito familiar ou impedir a regularização documental.

A regularização sucessória permite que o imóvel seja formalmente transferido aos herdeiros e possa ser vendido, financiado ou administrado com maior segurança.

ATUAMOS EM SITUAÇÕES ENVOLVENDO:

- Inventário judicial ou extrajudicial;
- Partilha de imóveis;
- Venda de imóvel durante o inventário;
- Regularização de imóvel deixado por herança;
- Acordo entre herdeiros;
- Cessão de direitos hereditários;
- Levantamento de documentos;
- Análise de dívidas e tributos relacionados ao imóvel.



Imóveis em leilão

A compra de imóvel em leilão pode ser uma oportunidade, mas também envolve riscos. Antes da arrematação, é necessário analisar o edital, a matrícula, a existência de ocupantes, dívidas, ações judiciais e possíveis dificuldades para tomar posse do imóvel.

A análise prévia é essencial para que o interessado compreenda os riscos antes de participar do leilão.

▶ PRESTAMOS ASSESSORIA EM: ...

Análise de edital de leilão;

Verificação da matrícula;

Identificação de débitos;

Avaliação de riscos jurídicos;

Análise de ações judiciais relacionadas
Ao imóvel;

Orientação sobre ocupação e imissão
Na posse;

Medidas após a arrematação.

ASSESSORAMOS CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS, LOTEADORAS, INVESTIDORES E PROPRIETÁRIOS DE TERRENOS EM:

Estruturação jurídica do empreendimento;

Análise de viabilidade;

Contratos com investidores, proprietários e Compradores;

Registro de incorporação;

Patrimônio de afetação;

Loteamentos;

Regularidade documental;

Distratos e inadimplência de compradores;

Conflitos durante ou após a obra.

Incorporações, loteamentos e empreendimentos imobiliários

Empreendimentos imobiliários exigem planejamento jurídico desde a fase inicial. A ausência de estrutura documental adequada pode gerar atrasos, questionamentos de compradores, problemas cartorários e riscos financeiros.

A assessoria jurídica contribui para que o empreendimento seja desenvolvido com maior previsibilidade, organização documental e redução de riscos.

Imóveis rurais

Imóveis rurais possuem particularidades próprias, como georreferenciamento, CCIR, ITR, CAR, reserva legal, cadeia dominial e regras específicas para compra, venda, arrendamento e regularização.

A análise jurídica é importante para verificar a regularidade da área, evitar litígios e dar maior segurança à negociação.

ATUAMOS EM QUESTÕES ENVOLVENDO:

- Compra e venda de imóvel rural;
- Regularização documental;
- Contratos de arrendamento e parceria rural;
- Análise de matrícula e cadeia dominial;
- Georreferenciamento;
- Conflitos possessórios;
- Usucapião rural;
- Inventário envolvendo imóvel rural;
- Due diligence para aquisição de áreas rurais.



Posse, esbulho e conflitos possessórios

Nem todo conflito imobiliário envolve apenas propriedade formal. Em muitos casos, a discussão está relacionada à posse, ao uso do imóvel, à ocupação indevida, à turbação ou ao esbulho.

A análise dos documentos, testemunhas, histórico de ocupação e provas da posse é essencial para definir a medida adequada.

ATUAMOS EM CASOS ENVOLVENDO:

- Reintegração de posse;
- Manutenção de posse;
- Interdito proibitório;
- Ocupação irregular;
- Invasão de imóvel;
- Conflito entre vizinhos;
- Disputa por área;
- Proteção da posse de imóveis Urbanos e rurais.



Assessoria para imobiliárias, corretores e administradoras

Empresas e profissionais que atuam no mercado imobiliário lidam diariamente com contratos, propostas, documentos, negociações, clientes, cobranças e riscos de responsabilidade civil.

A assessoria jurídica permite maior segurança nas negociações e na rotina operacional do negócio imobiliário.

PRESTAMOS SUPORTE JURÍDICO EM:

- Elaboração e revisão de contratos;
- Análise de propostas de compra e venda;
- Responsabilidade de imobiliárias e corretores;
- Intermediação imobiliária;
- Cobrança de comissão;
- Contratos de administração de imóveis;
- Locação e garantias;
- Adequação de documentos e procedimentos Internos;
- Orientação preventiva para redução de conflitos.

LGPD no setor imobiliário

Imobiliárias, condomínios, administradoras, construtoras e incorporadoras tratam dados pessoais de clientes, moradores, visitantes, funcionários, compradores, locatários e fornecedores.

A adequação à Lei Geral de Proteção de Dados é importante para organizar procedimentos internos, reduzir riscos e proteger informações sensíveis.

A conformidade com a LGPD contribui para maior organização, segurança e transparência nas relações imobiliárias.

ATUAMOS EM TEMAS COMO:

- Revisão de contratos e políticas internas;
- Tratamento de dados em imobiliárias e condomínios;
- Cadastro de clientes, visitantes e moradores;
- Compartilhamento de dados com terceiros;
- Orientação sobre armazenamento de documentos;
- Adequação de formulários e procedimentos.

ATUAÇÃO PREVENTIVA E CONTENCIOSA

- No Direito Imobiliário, muitas disputas podem ser evitadas com uma boa análise antes da assinatura do contrato, da compra do imóvel, da entrega das chaves ou da realização de pagamentos.
- Por isso, nossa atuação pode ocorrer de duas formas:

ATUAÇÃO PREVENTIVA

- Voltada à análise, orientação e estruturação jurídica antes que o problema aconteça.
- Inclui revisão de contratos, análise documental, due diligence, notificações, pareceres, negociações e regularização extrajudicial.

ATUAÇÃO CONTENCIOSA

- Voltada à resolução de conflitos já existentes.
- Inclui ações judiciais, defesas, cobranças, rescisões, reintegrações de posse, indenizações, medidas urgentes e demais providências necessárias conforme o caso.

QUANDO PROCURAR ORIENTAÇÃO JURÍDICA IMOBILIÁRIA?

A orientação jurídica pode ser importante quando você:

- Pretende comprar ou vender um imóvel;
- Tem imóvel sem escritura;
- Possui contrato de gaveta;
- Recebeu imóvel por herança;
- Quer regularizar uma construção;
- Enfrenta problemas com construtora;
- Deseja desistir da compra de um imóvel;
- Recebeu cobrança de condomínio ou aluguel;
- É fiador e quer entender sua responsabilidade;
- Administra condomínio;
- Pretende adquirir imóvel em leilão;
- Está em conflito sobre posse ou propriedade;
- Precisa elaborar ou revisar contrato imobiliário;
- Deseja evitar riscos antes de fechar um negócio.

SEGURANÇA JURÍDICA PARA DECISÕES

- Cada imóvel tem uma história documental, econômica e jurídica própria. Por isso, antes de assinar, vender, comprar, regularizar, construir, alugar ou discutir judicialmente um imóvel, é importante compreender os riscos e as alternativas disponíveis.
- Nosso escritório atua no Direito Imobiliário com foco em orientação clara, análise técnica e condução estratégica de cada caso, buscando soluções adequadas à realidade do cliente e à documentação apresentada.
- Questões imobiliárias envolvem patrimônio, investimento, moradia, família e segurança. Uma análise jurídica adequada pode evitar prejuízos, destravar negociações e trazer mais previsibilidade para decisões importantes.

BICALHO

ADVOCADOS

Entre em contato para uma análise jurídica.

E-mail: bicalho@bicalhoadvocacia.com.br

Visite o nosso site.

Site: www.bicalhoadvocacia.com.br/

São Paulo

Rua Nove de Julho, nº 72
Conjunto 45 - Santo Amaro
Zona Sul - São Paulo - SP
CEP: 04739-010

(Estamos localizados a 400
metros da Estação Alto da Boa Vista)



Sorocaba

Av. Gisele Constantino 1850,
Cj. 1210 - Parque Bela Vista
CEP 18110-650
Iguatemi Business