

# Due Diligence Imobiliária

---

Seu guia jurídico para a compra e venda de imóveis: protegendo o cliente e blindando a sua carreira.

Por: Marcelo de Faria Camara





## Sobre o autor

**Marcelo Camara** é mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC Minas), onde é Professor de Direitos Reais.

**Sócio fundador da imobiliária Vero Capital e do CRON** – Camara Rodrigues Oliveira Nunes Advocacia, constituído em 2007, onde é o **responsável pela área de Regularização Imobiliária**.



### 01 Introdução: o novo perfil do Corretor Consultor

### 02 O dever legal de informar: a base da responsabilidade

### 03 Due Diligence Imobiliária como escudo jurídico

### 04 A parceria jurídica estratégica

### 05 Conclusão



# 1. Introdução: o novo perfil do Corretor Consultor

**Como advogado** especializado em direito imobiliário, professor há mais de 25 anos **e corretor proprietário de imobiliária**, meu propósito de vida sempre foi duplo: **garantir o melhor na gestão de patrimônio de meus clientes e, crucialmente, elevar a segurança e a credibilidade da classe de corretores de imóveis.**

**Nossa profissão evoluiu.** Não somos mais meros intermediadores; somos consultores. Nesse novo panorama, a excelência não está apenas em encontrar o imóvel ideal, mas em **garantir que essa transação de compra e venda de imóveis seja juridicamente inatacável.**

É por isso que a **Due Diligence Imobiliária** é o tema central deste e-book.

Estes são os valores que trago da docência do direito e da advocacia de longa jornada para o mercado imobiliário:

✓ **Método**      ✓ **Princípio**      ✓ **Guiança**      ✓ **Parceria**

Minha missão é **passar essa metodologia a você, corretor**, para que a sua atuação seja marcada pela segurança e pelo sucesso.

O objetivo deste material é desmistificar a due diligence, detalhar a sua responsabilidade legal e mostrar como a diligência prévia é o seu maior escudo profissional e o seu melhor marketing.

Caso surjam dúvidas ou comentários, não hesite em me contatar. Terei prazer em ajudá-lo.

MARCELO CAMARA

---

@marcelocamara.adv

## 2. O dever legal de informar: a base da responsabilidade

O pilar de qualquer relação de corretagem de imóveis reside na confiança, e a confiança, no direito, se traduz em deveres.

### 2.1. O que diz a lei: a imposição da diligência

O ponto de partida da sua responsabilidade profissional está no Código Civil Brasileiro:



ART. 723. O CORRETOR É OBRIGADO A EXECUTAR A MEDIAÇÃO COM A DILIGÊNCIA E PRUDÊNCIA QUE O NEGÓCIO REQUER, PRESTANDO AO CLIENTE, ESPONTANEAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE O ANDAMENTO DOS NEGÓCIOS; SOB PENA DE RESPONDER POR PERDAS E DANOS.

Sua obrigação é prestar espontaneamente todas as informações sobre a segurança do negócio. A ausência da devida diligência viola diretamente a lei, que prevê pena de indenização.

## 2.2. A diferença entre negligência e imperícia

No campo da responsabilidade civil, a culpa se manifesta em formas que afetam a sua atuação:

### ✓ NEGLIGÊNCIA (OMISSÃO):

É o deixar de fazer o que a prudência exige.

EXEMPLO: Não solicitar certidões básicas ao iniciar a captação de imóveis.

### ✓ IMPERÍCIA (MÁ TÉCNICA):

É o fazer mal ou não saber fazer.

EXEMPLO: Solicitar as certidões, mas não saber interpretá-las, deixando passar uma penhora grave.



## 2.3. O risco da fraude à execução

A maior ameaça à segurança é a anulação do negócio por fraude à execução, que ocorre **quando o vendedor se desfaz do patrimônio para não pagar credores.**

**A sua responsabilidade é demonstrar ao cliente (comprador) que ele está comprando de um vendedor idôneo.** Isso só é possível através da diligência prévia na análise das Certidões de Distribuição Cível e Trabalhista. Omissão neste ponto pode gerar responsabilização.

# 3. Due Diligence Imobiliária como escudo jurídico

A Due Diligence Imobiliária é a ferramenta prática para cumprir o Art. 723 do Código Civil, transformando uma potencial responsabilidade em um poderoso escudo jurídico para sua carreira.

## 3.1. Da captação ao fechamento: onde a DD é indispensável

A due diligence deve ser o ponto de partida na captação de imóveis:

IMÓVEL JÁ AVALIADO E COM  
DOCUMENTAÇÃO PRÉ-AVALIADA  
ACELERA A COMPRA E VENDA DE  
IMÓVEIS E AGREGA VALOR.



### 3.2. O Corretor como "Filtro de Primeira Camada"

Você, corretor, é o responsável por identificar as *Red Flags* (Bandeiras Vermelhas), que são os riscos mais óbvios.

| CHECKLIST DE DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA BÁSICO                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrícula atualizada:</b> verificar propriedade, existência e natureza de ônus (hipoteca, penhora, usufruto). |
| <b>Dívidas fiscais:</b> checar débitos de IPTU e condomínio (dívidas propter rem que seguem o imóvel).           |
| <b>Certidões pessoais do vendedor:</b> iniciar a checagem para detectar litígios graves.                         |

### 3.3. O impacto da responsabilidade solidária

Em casos de negligência ou imperícia comprovada, o corretor pode ser responsabilizado solidariamente por **perdas e danos** causados ao cliente.

 **Seu Escudo:** A due diligence serve como a principal prova de que você cumpriu seu dever de informar.

Ao entregar um dossiê de DD ao cliente, você demonstra que agiu com devida diligência, blindando-se legalmente.

## 4. A parceria jurídica estratégica

A complexidade do direito imobiliário moderno exige que o "Filtro de Primeira Camada" do corretor seja complementado pela análise técnica do advogado. **A excelência exige cooperação.**

### 4.1. Quando a Devida Diligência exige um advogado

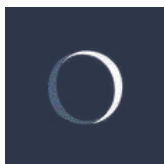
Você deve acionar o seu parceiro jurídico em **situações que transcendem a triagem básica:**

- ✓ **Litígios judiciais:** análise de risco real de fraude à execução em certidões positivas.
- ✓ **Regularização e saneamento:** necessidade de averbação de construções, usucapião ou finalização de inventários complexos.
- ✓ **Estruturação contratual:** elaboração de um instrumento de compra e venda à prova de litígios.

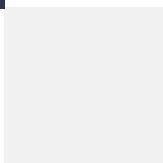
Valorizo a advocacia de cooperação, em que buscamos soluções sem fórmula pronta. Essa metodologia permite que o **advogado parceiro complemente sua due diligence com a melhor metodologia** para cada vitória do cliente.

## 4.2. O modelo ganha-ganha na Due Diligence

A parceria com o jurídico é um **investimento**:



**Segurança para o cliente:** ao receber a due diligence completa, reforça a confiança no corretor.



**Proteção ao corretor:** ao cumprir integralmente seu dever legal, você se blinda contra a responsabilidade.

Nossa rede ampla de cooperação traduz-se em **soluções mais ágeis e seguras** para a sua operação de captação de imóveis e venda. Nosso nome tem por sobrenome a parceria.

Essa gestão de tempo com foco e método é o que permite ao corretor **fechar negócios rápidos e juridicamente inatacáveis**, honrando o prazo de conclusão da due diligence e o tempo do cliente.



## 5. Conclusão

A Due Diligence Imobiliária é a ferramenta que **transforma um bom corretor em um consultor de patrimônio**.

Ao **dominar o checklist de due diligence imobiliária** e ao integrar uma **parceria jurídica estratégica**, você não apenas protege seus clientes de dores de cabeça, mas também **investe na sua própria reputação e na credibilidade de toda a nossa classe**.

MINHA MISSÃO, COMO  
ADVOGADO E CORRETOR, É  
CLARA: O FUTURO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDE  
NA SEGURANÇA JURÍDICA.



**Lembre-se:** no mercado imobiliário, tranquilidade é o ativo mais valioso que você pode entregar. E a tranquilidade nasce da sua diligência prévia e da sua busca contínua por excelência e segurança.

### QUER MAIS SEGURANÇA JURÍDICA NAS SUAS CAPTAÇÕES?

Entre em contato para saber mais sobre nossa assessoria especializada em Due Diligence Imobiliária.

@marcelocamara.adv

CRON

## Entre em contato:

marcelo@cron.adv.br

@marcelocamara.adv

Av. Brasil, 1666, 7º Andar  
Funcionários – Belo Horizonte

 **(31) 99184-1548**



Marcelo Camara

\*Este e-book é um produto intelectual de Marcelo de Faria Camara e o seu uso poderá ser feito mediante autorização.

