

CAIXA PRETA DE CONTEÚDOS PARA A SUA PROSPECÇÃO DE CLIENTES

Por Gabriela Macedo

A advocacia imobiliária é um dos nichos mais promissores e, ao mesmo tempo, menos explorados da advocacia brasileira. Diariamente, milhares de pessoas e empresas enfrentam problemas relacionados à compra e venda de imóveis, contratos, regularizações, incorporações, condomínio e tributação. Esses problemas não apenas geram demandas jurídicas, como também representam oportunidades reais para advogados que sabem se posicionar corretamente no mercado.

Este material foi com o objetivo é oferecer um modelo prático de produção de conteúdo que você poderá utilizar como referência para criar suas próprias publicações, vídeos e campanhas, prospectando mais clientes de forma estratégica e profissional.



Objetivos e Benefícios deste Material

Aqui você encontrará ideias, roteiros, exemplos e perguntas que podem ser transformados em conteúdos de alto valor. Mais do que falar de leis, o foco está em conectar com as dores, dúvidas e interesses reais do público, transmitindo autoridade e mostrando que a advocacia imobiliária vai muito além do jurídico: é sobre segurança, crescimento e resultado para o cliente.

Use este material como uma bússola. Adapte os exemplos ao seu estilo, traga sua experiência prática e, principalmente, coloque-se em movimento. A produção de conteúdo consistente é um dos caminhos mais sólidos para conquistar clientes qualificados e se destacar como referência no Direito Imobiliário.



Criativos para Tráfego Pago:

Restituição de ITIV

1

Problema

Se você comprou um imóvel nos últimos 5 anos, sabia que pode ter valores a receber?

Se você pagou o ITIV sobre o valor de avaliação da prefeitura e o valor da compra foi menor, você pagou mais imposto do que deveria. Mas calma que tem solução.

2

Solução

Quer saber como fazer pra receber esse valor de volta? Consulte um advogado especialista

Criativos para Tráfego Pago: Distrato de Imóveis

Identificação do Problema

Você comprou um imóvel ou lote e o valor das parcelas aumentou muito nos últimos anos?

É, eu sei. Mas estou aqui pra te dar uma informação jurídica, que talvez você não saiba.

Esclarecimento Legal

Eu sei que quando o comprador tenta pedir a devolução dos valores, normalmente recebe como resposta que não é possível se desfazer do contrato ou que nenhum valor será devolvido, mas esse direito está previsto em uma lei que é conhecida como Lei dos distratos, a Lei 13.786/18.

Solução Jurídica

É direito do comprador se desfazer desse contrato e receber de volta boa parte dos valores que foram pagos.

Benefício Adicional

E mais... se o vendedor do imóvel ou lote tiver dado algum motivo ou descumprido alguma regra do contrato, o valor pode ser devolvido em sua totalidade, sem nenhum abatimento.

Criativos para Tráfego Pago: Desistência de Imóvel na Planta

Comprou um apartamento na planta e não quer mais ou não consegue mais pagar?

É comum que ao tentar desistir da compra de um imóvel na planta a construtora diga que não é mais possível desistir ou queira reter valores abusivos do que já foi pago para desfazer esse contrato, mas a verdade é que o comprador tem direito a pedir o distrato deste imóvel, reavendo parte do que foi pago sem descontos abusivos e pode até receber uma indenização.

Quer saber mais sobre o assunto? Então clique no link abaixo.



Criativos para Tráfego Pago: Atraso na Entrega de Obra



Problema

Comprou um imóvel e a obra atrasou?



Opção 1

Você pode optar por rescindir o contrato e receber tudo que pagou de volta de forma atualizada e ainda receber uma multa



Opção 2

Ou pode optar por ficar com o imóvel, mas a construtora deverá te pagar indenização de 1% por mês de atraso, até a entrega do imóvel.

Quer saber mais sobre o assunto? Então clique no link abaixo.

Criativos para Tráfego Pago: Casos de Sucesso

Desistência de Lote

É possível desistir da compra de um lote e receber os valores de volta?

SIM.

Exemplo:

- Valor do lote: R\$87.575,00
- Valor pago pelo comprador: R\$51.404,04
- Valor devolvido pela construtora: R\$107.151,06

Atraso de Obra

A obra atrasou, posso desistir da compra do imóvel e receber os valores de volta?

SIM.

Exemplo:

- Valor pago pelo comprador: R\$ 206.204,22
- Tempo de atraso da obra: 18 meses
- Valor devolvido pela construtora ao comprador: R\$ 1.714.916,20

Processo para Desfazer Contrato de Compra de Imóvel

01

Enviar o contrato e documentos para análise

O primeiro passo é reunir toda a documentação relacionada ao imóvel e enviar para análise jurídica detalhada.

02

Analisar os riscos e vantagens com um especialista

Um advogado especializado avaliará as possibilidades e consequências de cada caminho possível.

03

Ingressar com ação judicial ou notificação

Com base na análise, será definida a melhor estratégia para formalizar o distrato.

04

Receber o valor pago de volta com atualizações

Após o processo, o cliente receberá os valores pagos devidamente atualizados conforme a lei.

Perguntas para Gerar Conteúdo: Incorporação

Bloqueio de Vista

Existe alguma brecha legal para construir um arranha-céu que bloqueie completamente a vista do mar dos prédios vizinhos?

Metragens Inflacionadas

Posso vender apartamentos com metragens inflacionadas, contando também com os espaços aéreos acima das unidades?

Áreas Protegidas

É possível construir um complexo imobiliário em uma área protegida por ser habitat de uma espécie rara de animais, alegando que "preservaremos" a espécie dentro dos limites do empreendimento?

Acessibilidade

Existe alguma forma de burlar as leis de acessibilidade para pessoas com deficiência, alegando que o público-alvo do empreendimento não inclui essa parcela da população?

Condomínio Inusitado

Posso construir um condomínio fechado exclusivo para animais de estimação, negando a entrada de pessoas?

Perguntas para Gerar Conteúdo: Condomínio



Painel de LED na Fachada

Um morador instalou um enorme painel de LED na fachada do seu apartamento e o utiliza para transmitir propagandas comerciais o tempo todo. Posso contestar essa situação?

Excesso de Animais

Meu vizinho tem uma coleção de 50 gatos que causam mau cheiro e barulho excessivo. Posso exigir que ele se desfaça dos animais?

Compartilhamento de Senhas

O síndico decidiu que todos os moradores devem compartilhar suas senhas de internet, alegando que isso facilitará a administração. Isso é legal?

Papagaio Barulhento

Meu vizinho tem um papagaio que imita todos os ruídos irritantes possíveis. Posso exigir que ele silencie o pássaro?

Perguntas para Gerar Conteúdo: Regularização



1. Adquiri um imóvel em um loteamento clandestino. Quais são os passos necessários para regularizar a propriedade e obter a escritura?
2. Comprei um apartamento em um condomínio que foi construído sem a devida aprovação dos órgãos competentes. O que posso fazer para regularizar a situação e garantir a segurança jurídica?
3. Comprei um imóvel em um loteamento irregular que foi posteriormente regularizado pela prefeitura. Agora, estou sendo cobrado por retroativos de IPTU. Isso é legal?
4. Construí um imóvel em um terreno rural e pretendo transformá-lo em uma atividade comercial. Quais são os procedimentos para regularizar essa mudança de uso?

Perguntas para Gerar Conteúdo: Família

Sogra Indesejada

Minha sogra insiste em morar conosco em nossa casa recém-comprada, mas não queremos que ela fique. Existe alguma forma legal de impedi-la de entrar?

Venda sem Consentimento

Minha mãe está vendendo nossa casa de infância sem o consentimento dos demais irmãos. Existe alguma medida que possamos tomar para impedir essa venda?

Irmã que não Contribui

Minha irmã está morando em nossa casa de família, mas não contribui para as despesas. Existe uma maneira de forçá-la a pagar sua parte?

Transferência Contestável

Minha tia transferiu a escritura de sua casa para o nome de um parente distante antes de falecer. Podemos contestar essa transferência e reivindicar nossa herança?

Divórcio e Imóvel

Meu cônjuge e eu estamos nos divorciando, mas não conseguimos chegar a um acordo sobre a divisão de nossa casa. Existe um procedimento legal que possa ajudar a resolver esse impasse?

Irmã que não Sai

Minha irmã se recusa a sair da casa que herdamos de nossos pais, mesmo depois de várias tentativas de negociação. Quais são nossos direitos para retomar a propriedade?

Meu ex-parceiro deixou de pagar a pensão alimentícia e ameaça vender a casa que ele possui em conjunto conosco. Como podemos garantir que a casa não seja vendida sem o pagamento adequado da pensão?

Roteiro para Vídeo: Regularização de Imóveis

Você já parou para pensar o que um imóvel irregular pode causar na sua vida? Aquela sensação de insegurança, de não ter a tranquilidade de saber que é o legítimo dono do seu lar? Pois é, sei que muitas pessoas enfrentam esse problema.

Meu nome é Gabriela Macedo, eu sou advogada especialista em Direito Imobiliário e estou aqui para te contar como você pode regularizar um imóvel sem documentação. Acredite, é possível resolver essa situação!



Problemas

A falta de documentação do imóvel traz grandes problemas. Além não poder vender o imóvel pelo valor de mercado, já que ele desvaloriza cerca de 30% por conta da falta de documento, você pode enfrentar dificuldades para deixar ele como herança e também não vai poder utilizá-lo como garantia para pegar um empréstimo no banco, por exemplo.



Benefícios

A regularização abre portas para financiamentos, facilita a venda, faz com que o imóvel possa ser transmitido regularmente aos herdeiros e valoriza o seu patrimônio.



Solução

Então, se você está enfrentando a questão da falta de documentação do seu imóvel, não se preocupe! Há solução! A maior parte das formas de regularização é completamente extrajudicial, como a usucapião extrajudicial, a adjudicação compulsória extrajudicial e até a REURB, mas para saber qual forma melhor se adequa ao seu caso, é preciso analisar a situação e os documentos individualmente.

Conte conosco para proporcionar a você a segurança e a paz que você merece com seu imóvel.

Roteiro para Vídeo: Usucapião

Meu imóvel não tem escritura. O que fazer?

Existem algumas formas de regularização de imóveis sem escritura, mas hoje vou trazer duas das formas mais comuns e mais rápidas de resolver esse problema.

A primeira delas é a adjudicação compulsória extrajudicial. Esse é um serviço feito em cartório para regularizar imóveis de pessoas que compraram através de contrato de compra e venda do verdadeiro dono do imóvel, pagaram tudo, mas por algum motivo não conseguiram finalizar a escritura junto ao vendedor.

A segunda forma é a usucapião extrajudicial, que também é feita em cartório. Essa forma é utilizada nos casos em que alguém possui um imóvel como por pelo menos 5 anos - a modalidade da usucapião vai variar de acordo com o tempo que aquela pessoa possui o imóvel e outros requisitos. Na usucapião extrajudicial a partir de 15 anos de posse, não é preciso nem ter contrato de compra e venda.



Para saber qual a melhor forma de regularizar seu imóvel sem escritura, busque orientação jurídica especializada.

Roteiro para Vídeo: Incorporação Imobiliária

Você já se perguntou quais são as vantagens de registrar uma incorporação imobiliária? Se você é um incorporador de imóveis, fique atento, pois hoje vou te mostrar como esse processo pode trazer benefícios significativos para o seu empreendimento.

Eu me chamo Gabriela Macedo, sou advogada especialista em Direito Imobiliário, e sei que como incorporador, você busca o sucesso do seu negócio e deseja oferecer o melhor para os seus clientes.



Obrigatoriedade

Registrar a incorporação do seu empreendimento traz uma série de vantagens. Primeiro, o registro é obrigatório quando você for comercializar a fração ideal de um imóvel que ainda não está construído, para conferir segurança jurídica, de forma que todas as informações sobre o empreendimento fiquem arquivadas no cartório.



Penalidades

Além disso, a comercialização nesse formato sem o registro da incorporação é contravenção relativas à economia popular e o incorporador pode ser punido com Multa de 5 a 20 salários mínimos.



Benefícios Fiscais

Ao registrar a incorporação você pode aderir ao RET - Regime especial de tributação é que é um regime fiscal específico para as incorporações imobiliárias, podendo reduzir sua carga tributária e pode submeter o empreendimento ao patrimônio de afetação, separando o patrimônio do empreendimento do patrimônio do incorporador. Nos casos de empreendimentos com patrimônio de afetação, o incorporador pode reter até 50% do valor total pago pelo adquirente que desiste de seguir com a compra.

Além disso, com o registro da incorporação o incorporador pode obter financiamentos para a construção.

Conte conosco para ajudar seu negócio imobiliário a prosperar!

Roteiro para Vídeo: 5 Passos para Empreendimento Imobiliário

01

Formatação Jurídica

O primeiro passo é auxiliar o empreendedor a entender a formatação jurídica do empreendimento imobiliário. Vai ser uma incorporação, um loteamento?

02

Due Diligence

Depois, precisamos fazer uma "due diligence" ou diligência prévia, para verificar a segurança na aquisição daquele imóvel, inclusive se o empreendimento pretendido por aquele incorporador atende aos requisitos do plano diretor da cidade.

03

Estrutura Societária

É necessário também entender qual é a melhor forma societária para seguir com o empreendimento. Muitas empresas optam por constituir uma SPE, que é uma sociedade de propósito específico, para aquele determinado empreendimento imobiliário.

04

Contrato com Terrenista

A partir daí, partimos para o contrato com o terrenista, que pode ser uma compra e venda ou, normalmente, uma permuta, que pode ser física ou financeira.

05

Registro da Incorporação

No caso de uma incorporação imobiliária, o registro da incorporação no cartório de imóveis é passo essencial para a publicidade e venda das futuras unidades autônomas e esse registro abarca o memorial de incorporação, minuta da futura convenção de condomínio, o projeto aprovado, entre outros documentos previstos no Art. 32 da Lei 4.591/1964.

Negociar frações ideais de terreno sem satisfazer as exigências da Lei constitui contravenções contra a economia popular.

Marque aqui um amigo que precisa saber disso.

Roteiro para Vídeo: Empresa Patrimonial

Ter uma patrimonial é realmente um bom negócio?

Você já se imaginou protegendo seu patrimônio de maneira segura e eficiente? Deixando seus bens para seus herdeiros sem brigas e ainda economizando nos impostos? A constituição de uma patrimonial pode ser a solução ideal para você, mas antes é importante verificar quais os objetivos de ter uma patrimonial, quais bens serão incluídos na patrimonial, se os imóveis tem finalidade de aluguel ou venda e realizar uma análise tributária.

Em alguns casos, mais de uma empresa pode ter que ser constituída para atingir a finalidade pretendida pelo cliente.



Proteção Patrimonial

A constituição de uma patrimonial pode trazer uma maior proteção dos seus bens, criando uma barreira de proteção em caso de problemas, como processos ou dívidas.



Gestão Facilitada

Também facilita a gestão do seu patrimônio e através dela é possível estabelecer as regras de transmissão do seu patrimônio de acordo com seus desejos e necessidades para os herdeiros.



Sucessão Tranquila

Isso proporciona segurança para você e evita conflitos, garantindo uma sucessão tranquila.

Mas, calma! Antes de tomar qualquer decisão, é importante entender se a constituição de uma patrimonial é vantajosa para você. É necessário considerar o tamanho do seu patrimônio, seus objetivos e as questões fiscais envolvidas, por isso é importante ressaltar que a constituição de uma patrimonial exige uma análise detalhada do seu caso de forma individual.

Estamos à disposição para ajuda-lo a manter seus bens seguros.

Textos para Cards: Usucapião Extrajudicial

Descubra se você tem direito a usucapião extrajudicial

Quem pode ter direito é:

1. quem comprou um imóvel através de um contrato mas não fez a escritura
2. quem ocupou um imóvel e tem ele como seu, paga impostos e cuida dele, sem nunca ter sofrido reclamação pelo real proprietário
3. quem recebeu um imóvel por herança que não estava regularizado em nome do parente

A usucapião é uma maneira legal e eficiente de regularizar o imóvel e pode ser feita sem precisar de processo judicial, diretamente do cartório, de forma muito mais rápida.



Requisitos para Usucapião

Pra isso, você precisa preencher alguns requisitos:

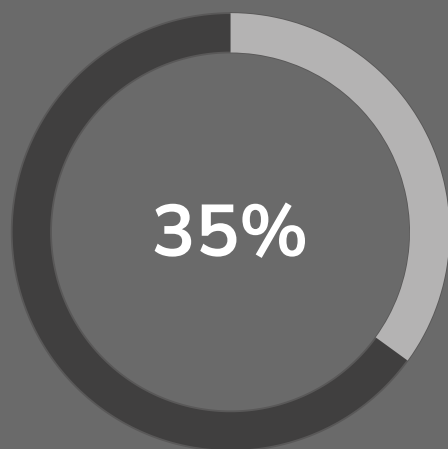
- É preciso comprovar que possui o imóvel de forma continua e sem reclamações pelo real dono por um período específico, que pode ser entre 2 e 15 anos, à depender da modalidade da usucapião.
- Além disso, só é possível fazer usucapião se a área do imóvel não pertencer a prefeitura, estado ou união.

Para pedir a usucapião, você vai precisar reunir os documentos que possui como contratos, comprovantes de pagamento de impostos, contas de luz, água e outros documentos que provem que você possui o imóvel.

Você também vai precisar de assessoria jurídica, que é obrigatória e em alguns casos é preciso apresentar a planta e memorial descritivo do imóvel assinados por engenheiro ou arquiteto.

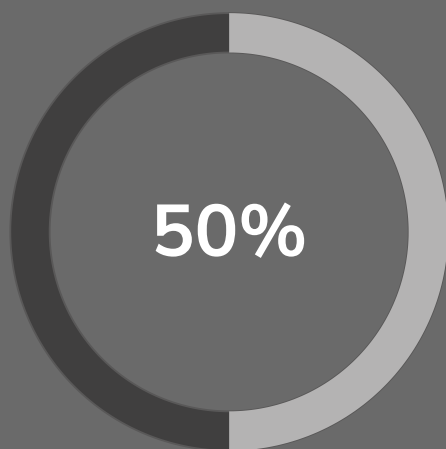
Clique em [saiba mais](#) ou no link do nosso perfil para mais informações sobre usucapião.

Textos para Cards: Valorização de Imóvel Regularizado



Desvalorização Mínima

Imóveis sem escritura regular podem perder até 35% do seu valor de mercado



Valorização Potencial

Aumento possível no valor do imóvel após regularização completa



Segurança Jurídica

Garantia total de propriedade após o processo de regularização

Você gostaria de valorizar o seu imóvel de 35 a 50%? Isso é possível através da regularização desse imóvel.

Veja só essa matéria: Imóvel com escritura irregular tem desvalorização de até 35%.

Se voce adquiriu um imóvel através de contrato de compra e venda e não fez a escritura ou por qualquer motivo não tem o documento do imóvel, você pode conseguir essa valorização, além de outras vantagens, já que um imóvel irregular não consegue ser vendido pelo preço de mercado, nem deixado corretamente como herança, enquanto a documentação não estiver correta.

Existem algumas formas de regularizar um imóvel nessa situação, as principais delas são usucapião ou adjudicação compulsórias, que inclusive podem ser feitas sem a necessidade de processo judicial, diretamente do cartório.

Pra saber qual é a melhor pra você, seu caso precisa ser analisado individualmente.

Clique em saiba mais ou no link da descrição do nosso perfil para entender mais sobre o assunto.

Textos para Cards: Primeiro Passo para Regularização

Busca no Cartório

Consulta com Vizinhos

Análise do Caso

Escolha da Regularização

Qual o primeiro passo para regularizar um imóvel sem documentação?

A primeira coisa que fazemos ao receber um caso de imóvel sem documentação é fazer a busca para identificar se ele realmente não possui nenhum registro. Essa pesquisa é feita no cartório de imóveis e também pode ser feita com vizinhos.

Pode ser que o imóvel tenha um documento em nome de um proprietário anterior, por exemplo, então é importante fazer a consulta.

Depois disso, entendemos as individualidades do caso para saber a melhor forma de regularização.

Se o imóvel realmente não tiver documento e os outros requisitos necessários estiverem cumpridos, ele pode ser regularizado através de usucapião, que pode ser feita inclusive de forma extrajudicial.

Para saber mais sobre essa forma de regularização, clique em saiba mais ou no link que está em nosso perfil.