09/10/2012 - Direito de propriedade é garantido com escritura

Sem documento, o comprador não tem segurança jurídica sobre o imóvel

Ter um imóvel próprio é o sonho da maioria das famílias brasileiras. Após a assinatura do contrato de compra, é preciso regularizar a situação do bem e transferi-lo para o nome do novo proprietário. De acordo com o advogado imobiliário Carlos Samuel de Oliveira Freitas, só se deve adquirir um imóvel que esteja devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis. "Sem o registro, não há como comprovar, para efeitos legais, a propriedade do bem imóvel", explica Freitas, diretor de condomínios da PRIMAR Administradora de Bens.
O registro no cartório de Registro Imobiliário, se faz por meio de escritura pública e é a única forma de evitar problemas caso alguém alegue ser o verdadeiro dono do patrimônio. Com o registro válido, o comprador não precisa se preocupar, pois o seu direito sobre o imóvel está assegurado. "Caso não seja feito o registro, a propriedade pode ser ameaçada e a há casos em que há a perda da propriedade. Além disso, sem o documento não é viável a comercialização do imóvel ou efetuar qualquerato jurídico", observa o especialista.
Freitas recomenda a contratação de profissional especializado para verificar todos os documentos do imóvel e saber se o vendedor é o proprietário que consta do registro. Se não for a mesma pessoa, há o risco do imóvel, casa, apartamento, loja, sala etc. ter sido ou ser vendido a outras pessoas. De qualquer forma, há o risco de perder o bem se não for realizada a transferência da forma correta. "Se houver uma ação judicial, apenas quem tiver o registro será considerado o proprietário do imóvel, conforme determina o Código Civil", afirma.

Cuidados na compra e venda de imóveis

O advogado ressalta que ao comprar um imóvel, é necessário firmar um contrato particular ou público, documento que assegura a compra pelo interessado e que obriga o vendedor a transferir a propriedade após o pagamento. "Ao assinar o contrato, o comprador tem direito aquisitivo do imóvel, ou seja, a legislação garante que o comprador terá o direito de exigir a transmissão do bem. É essencial que sejam descritas características do imóvel no documento, assim como o preço acordado e a forma de pagamento", esclarece.
No contrato também deve constar as penalidades as quais o comprador pode ser submetido em caso de inadimplência. Os imóveis vendidos na planta devem ter prazo de entrega definido pela incorporadora no documento e todas as obrigações assumidas pela empresa. " O contrato pode ser efetivado por instrumento particular, com a presença de duas testemunhas ou por meio de escritura de promessa de venda e compra registrado em Cartório de Notas", aponta Freitas, diretor adjunto de relações com o judiciário da ABADI.
A escritura definitiva de compra e venda é considerada um instrumento de transmissão do imóvel realizada em cumprimento ao contrato firmado entre as partes envolvidas no negócio. "Outro documento importante é a matrícula do imóvel, no qual estarão todos os dados referentes à propriedade. Características, metragens, histórico de comercialização, dados dos proprietários antigos e atuais e até mesmo a existência de qualquer ônus", acrescenta Freitas, vice-presidente da Associação de Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI).

Toda Comunicação