

Só é dono quem registra »

Ao comprar imóvel ou terreno, é importante fazer a matrícula para não ter dor de cabeça

Alguns cuidados básicos devem ser seguidos para evitar problemas futuros. Ao adquirir um imóvel, um item fundamental é o registro, ou matrícula, que é o que realmente comprova a propriedade, mas é exatamente esse documento que muitas pessoas deixam para trás



O empresário Peter Anderson Impellizieri precisou esperar 14 anos para fazer a escritura da casa onde mora

Parece óbvio, mas não é. Na compra de um imóvel, alguns cuidados básicos devem ser seguidos para evitar problemas futuros. Entre eles, a verificação das condições físicas, das formas de pagamento e da documentação, como escritura e certidões. A mais importante é o registro, ou matrícula do imóvel, que é o que realmente comprova a propriedade, mas é exatamente esse documento que muitas pessoas deixam para trás. E os riscos são graves.

Segundo o professor e advogado especializado em direito imobiliário Antônio César da Silva, do escritório Magalhães, Silva & Viana - Sociedade de Advogados, o registro, apesar de ser essencial para garantia da propriedade, não é obrigatório, sendo uma faculdade do comprador. Por falta de informações e de orientação, algumas pessoas guardam sua escritura sem fazer o registro, pensando que só a escritura lhe garante a propriedade. Às vezes, o comprador deixa de fazer o registro por falta de recursos financeiros.

Como é o registro que garante a transferência do imóvel para o nome do comprador, ou a regularização da propriedade, se não existir a pessoa terá apenas a posse e o uso da residência. "É como se estivesse morando em um imóvel que não é dela", alerta. No direito brasileiro, só o registro da escritura transmite a propriedade, ou seja, se o comprador não registra a escritura e o vendedor venha a ter uma execução com penhora, o imóvel pode ser usado para garantia da dívida, pois no cartório consta como proprietário o vendedor e não o comprador.

Isso ocorre porque, juridicamente, o imóvel ainda estará registrado no nome do antigo proprietário. Mesmo com a escritura, comprovantes de pagamento e de quitação de taxas como IPTU, o atual morador não é reconhecido como dono do apartamento ou casa e pode perder a propriedade e a posse definitiva em algumas situações, como em leilões autorizados pela Justiça para cobrir dívidas do titular do registro. Nesse caso, não há nada que o residente atual possa fazer para impedir a ação.

PROCESSO

Outro risco diz respeito à morosidade em regularizar o registro. Inicialmente, deve-se procurar o primeiro morador e reunir os documentos exigidos. Se o imóvel for antigo, a obtenção de todos os papéis é mais difícil, aumentando os custos do processo. Se o proprietário titular do registro já faleceu, será necessário procurar a família e verificar se há um inventário em que o imóvel foi incluído, solicitando então sua transferência, que pode causar transtornos pela falta de documentos, pelo eventual desconhecimento da família sobre o negócio realizado.

Da mesma forma, o atual morador não conseguirá vender o imóvel seguindo os trâmites legais corretos se não tiver o registro. Além da transferência, tanto pelo morador inicial quanto por sua família, outra alternativa para obter o registro do imóvel é por meio do usucapião. "Trata-se de um direito em que a pessoa consegue a propriedade por tê-la ocupado ininterruptamente por determinado período de tempo", esclarece o especialista. Foi o que ocorreu com o empresário Peter Anderson Impellizieri, de 52 anos.

Em 1998, ele visitou um loteamento no Bairro Jonas Veiga e escolheu o lote onde construiria sua casa. O terreno que o agradou já tinha sido comprado por outra pessoa, com quem fechou o negócio. "Fiz o contrato de compra e venda. Consultei a própria empresa envolvida. Eles tinham recibos de quitação, mas não tinham escritura. O corretor disse que eu poderia pagar uma minuta e depois fazer a escritura, mas depois descobri que o proprietário da fazenda faleceu e seus herdeiros não quiseram assumir o ônus dos impostos para transferir a escritura", conta.

A casa com a qual sonhou e pagou é onde mora hoje, mas aos olhos da Justiça não é dele. Foi preciso alegar direito de uso. "Comprei, paguei e ainda tive que pedir usocapião", lamenta. Mas 14 anos depois saiu a resolução e ele se prepara para fazer a escritura. Segundo Antônio César, em condições normais, esse período é de 15 anos, reduzido para 10 se o pretendente morar no imóvel durante esse tempo. Mas se tiver tamanho inferior a 250 metros quadrados, cai para cinco anos, desde que o morador não tenha outro imóvel no Brasil e já não tenha feito esse procedimento.

O processo se dá junto à Vara de Registros Públicos, onde o requerente irá apresentar documentação para provar a posse do imóvel. "O juiz concederá a propriedade se verificar que o imóvel é particular e que não é de interesse público, após concordância dos vizinhos, que serão intimados para confirmar a posse e de que não há problemas como invasão", explica.

ESCRITURA X REGISTRO

A escritura é o contrato oficial de compra e venda feito em cartório de notas e que passa a ter validade entre as partes contratantes. O registro é o ato de inscrever a escritura no cartório de registro de imóveis, que tem como finalidade transmitir a propriedade para o comprador e dar publicidade ao ato. Assim, após ser registrada, a escritura passa a ter validade perante terceiros. O registro é obtido com a apresentação da escritura ao cartório de registro para que seja inscrita na matrícula do imóvel.