
O registro imobiliário e as precauções do comprador na aquisição da propriedade

Marcelo Henrique Ribeiro*

Fernando Frederico de Almeida Júnior**

1 INTRODUÇÃO

Justifica-se o tema pelas providências e cautelas que o comprador deve tomar quando for adquirir um bem imóvel, tendo em vista que uma compra sem se atentar para as devidas orientações pode ser perigosa.

O Serviço Registro de Imóveis é o local onde são feitas as matrículas, registros e averbações de atos referentes a imóveis ou direitos sobre eles, o qual é regido pela Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

No trabalho será explicado como funciona o Serviço de Registro de Imóveis, desde a apresentação do título no cartório, até sua entrega para a parte, citando seus aspectos gerais. Serão explicadas também as principais diferenças entre matrícula e transcrição; registro e averbação.

Assim como em todos os ramos do direito, o registro de imóveis possui diversos princípios que visam nortear a aplicação das normas

*Graduando do 4º ano do curso de Direito das Faculdades Integradas de Bauru - FIB.

**Pós-doutor em Direito pela Università degli Studi di Messina e pela Universidade de Coimbra. Doutor em Educação pela Universidade Federal de São Carlos e Mestre em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto. Professor em cursos de graduação e pós-graduação em Direito.

e suprir as lacunas da lei. São, portanto, diretrizes e fundamentos que devem orientar a elaboração ou aplicação da lei. Do registro derivam alguns efeitos, como a publicidade do ato, legalidade, força probante ou fé pública, dentre outros.

A venda e compra é um dos contratos mais utilizados quando se fala em alienação de imóveis e, por isso, é importante fazer uma breve explicação dos seus requisitos e características, bem como a definição de bens imóveis.

Antes de efetuar uma compra a pessoa que deseja adquirir um bem imóvel deve fazer uma análise do bem, dos vendedores e dos intermediários, utilizando-se de todos os meios admitidos no ordenamento jurídico, como, por exemplo, averiguar os documentos, solicitar certidões, requerer perícia para conferir a área do imóvel etc..

Quanto à formalização do negócio, será demonstrada sua importância e as principais consequências caso não seja observada, tendo em vista que a falta do registro trás um grande risco para o comprador, pois somente com o registro se transmite a propriedade e trás publicidade ao ato.

Ademar Fioranelli comenta:

A precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos àqueles que dele se valessem. Assim a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área. (*apud* MELO, 2012, p. 11)

Portanto, é de extrema importância que se tome as devidas cautelas e observe qual o procedimento correto para aquisição de um bem imóvel, pois caso contrário poderão aparecer problemas de difícil solução.

2 DO REGISTRO DE IMÓVEIS

2.1 ASPECTOS GERAIS

O registro do imóvel é de competência do Serviço de Registro de Imóveis, termo que começou a ser usado para se referir a cartório com a Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994. Esses cartórios são atribuídos por delegação e o Oficial deve passar no concurso público, que possui quatro fases e é um dos mais concorridos do Brasil (AQUINO, 2010, p. 87).

Após o concurso, aqueles que se saírem melhor nas quatro fases poderão escolher os cartórios que estiverem disponíveis, seguindo uma ordem, e os que

obtiveram melhor pontuação terão direito a escolher os melhores cartórios, ou seja, aqueles que apresentam uma renda mais elevada.

O Estado delega a executoriedade dos serviços registrares e notários ao particular. Tal previsão consta no artigo 236 da Constituição Federal, que é regulamentado através de leis complementares (Lei nº 6.015/73 e Lei nº 8.935/94), que afirmam que o Estado poderá intervir na prestação e extinguir a delegação caso seja necessário.

Os serventuários deverão seguir os preceitos legais e se ater às leis e aos princípios que regem e auxiliam no serviço registral e notário, como a publicidade, legalidade, fé pública, igualdade, eficiência, dentre outros, buscando cumprir a função primordial que é trazer segurança jurídica às relações imobiliárias.

A remuneração dos notários e registradores se dá por meio de emolumentos previstos em tabelas de custas, atualizadas anualmente, tendo em todos os atos a quantia que caberá ao oficial, ou tabelião.

No serviço de registro são praticados atos referentes a imóveis. Os livros são obrigatórios e há cinco, sendo o livro nº 1 Protocolo, livro nº 2 Registro Geral, livro nº 3 Registro Auxiliar, livro nº 4 Indicador Pessoal e livro nº 5 Indicador Real, além de pastas próprias para arquivamento de documentos e outros livros que não são obrigatórios, como, por exemplo:

Dos Livros internos. Não obstante a existência de livros próprios para os atos praticados pelo Registro de Imóveis, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça disciplinam a existência de outros livros, esses ligados mais à administração da Serventia, são eles: a) Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça; b) Registro Diário da Receita e da Despesa; c) Protocolo; d) Visitas e Correições; e) Normas do Pessoal dos Serviços Extrajudiciais. (MELO, 2012, p. 26)

Quanto às pastas próprias no registro de imóveis, tem-se:

a) cópias de cédulas de crédito rural; b) cópias de cédulas de crédito industrial; c) cópias de cédulas de crédito à exportação; d) cópias de cédulas de crédito comercial; e) comunicações relativas a diretores e ex-administradores e sociedades em regime de liquidação extrajudicial; f) cópias de comunicações feitas ao INCRA, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros; g) cópias de comunicações feitas à Corregedoria Geral da Justiça, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros; h) documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a Previdência Social; i) recibos e cópias das comunicações às Prefeituras Municipais dos registros translativos de propriedade; j) recibos e cópias das comunicações ao órgão da Receita Federal das operações imobiliárias realizadas; l) leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações; m) recomendações da Corregedoria Geral da Justiça feitas aos Cartórios de Notas e do Registro de Imóveis do Estado, para que não pratiquem atos com base em procurações lavradas em locais expressamente indicados, nem lavrem ou registrem escrituras fundadas em atos praticados nos locais também especificados; n) notas de devolução. (MELO, 2012, p. 27)

O livro nº 1 Protocolo é onde se faz a anotação de todos os títulos apresentados para registro ou averbação. O título é apresentado pela parte e esta recebe um número de protocolo. O Oficial irá examinar o título apresentado e, caso esteja correto, o título será registrado ou averbado. Caso tenha algo errado ou falte algum documento, o oficial fará uma nota devolutiva, que constará o que está faltando ou o que deve ser corrigido, e a parte terá um prazo de 15 dias para reingresso do título. Caso a parte apresente os documentos faltantes após esse prazo, o título ficará retido à custa da prenotação.

O livro nº 2 Registro Geral é destinado à matrícula, registro e averbação dos títulos prenotados. Nele se transfere o domínio, faz-se alguma alteração no imóvel ou na situação jurídica do proprietário.

O livro nº 3 Registro Auxiliar não serve para transferência de domínio; serve apenas como auxiliar do Registro Geral. Nele se registram convenções antenupciais, cédulas de crédito rural etc. (Lei nº 6.015/73, art. 178).

O livro nº 4 Indicador Real é constituído de fichas com a descrição de todos os imóveis matriculados e serve para localizá-los.

E, finalmente, o livro nº 5 Indicador Pessoal. Através dele se consegue saber todos os imóveis em que uma pessoa figura como proprietária ou que já foi proprietária. A busca pode ser efetuada pelo nome do proprietário ou pelo número do CPF.

2.2 MATRÍCULA E TRANSCRIÇÃO

A matrícula é o número que o imóvel recebe nos livros do cartório. Todo imóvel deverá ter uma matrícula individualizada, que é a “carteira de identidade do imóvel”, na qual constará o número de ordem, data e identificação do imóvel. Caso seja rural, constará também suas características e confrontações, localização, área, código de cadastro no INCRA e na Receita Federal, e, se urbano, suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número da casa e seu cadastro municipal, se possuir, além do número do ISS do cartório.

Deverá constar também o número do registro anterior, que é o número da matrícula que originou essa nova, bem como o nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas no Ministério da Fazenda (CPF/MF) e o número do Registro Geral da cédula de identidade, (CI. RG), quando pessoa física. Tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Pessoa Jurídica (CNPJ). Ainda constará o título de transmissão ou do ônus, a forma do título, sua procedência e

caracterização, o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo, condições e demais especificações, inclusive os juros (artigo 176, da Lei nº 6.015/73).

Pela matrícula consegue-se saber todos os atos que foram praticados no imóvel, desde sua abertura no Serviço Registral. Por ela é possível obter todos os dados já citados e a situação do bem, ou seja, se há algum ônus real como hipoteca, penhora, por exemplo (AQUINO, 2010, p. 88).

Antigamente não existiam matrículas, essas surgiram com a vigência do artigo 176 da Lei nº 6.015/73. Antes da referida norma, os atos eram feitos nos livros de transcrições das transmissões, redigidos à mão, com lápis ou caneta, os quais eram regulamentados pelo Decreto nº 4.857/39.

Os imóveis, antes da referida lei, recebiam um novo número de transcrição a cada alienação. Depois da sua entrada em vigor, só conservam o antigo número de transcrição os imóveis que não sofreram nenhuma alteração em sua titularidade. Os que foram vendidos, doados, permutados, ou transferidos por sucessão hereditária receberam um número de matrícula, por ocasião do registro do título translativo (escritura pública, formal de partilha), número este que sempre o acompanhará. (GONÇALVES, 2012, p. 256)

Os atos posteriores são sempre registrados ou averbados na mesma matrícula, que só será cancelada por decisão judicial ou se, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários, e pela fusão, de acordo com o artigo 233 da Lei 6.015/73.

2.3 REGISTRO E AVERBAÇÃO

O registro, como já mencionado, é o ato posterior ao da matrícula. Somente com ele se transfere o domínio sobre a propriedade e o outorgante pode se dizer dono do imóvel. O número inicial da matrícula será sempre mantido, mas cada registro ou averbação deverá ter “R.” ou “Av.”, e em seguida uma numeração diferente, seguindo uma ordem cronológica vinculada ao número da matrícula, como por exemplo: “R. 1/10.210”, “Av. 2/10.210” (GONÇALVES, 2012, p. 257).

A Lei de Registros Públicos não diz o que é registro, deixando para a doutrina explicar. Carlos Ferreira de Almeida assim leciona:

Registro público é o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória. (*apud* MELO, 2012, p. 6)

O ato de registrar significa fazer a inscrição na matrícula e, antigamente, nas transcrições. Pode-se dizer que registro é todo ato que venha a transferir domínio ou instituir ônus reais, enquanto averbações são anotações ou modificações feitas à margem da matrícula ou do registro. No artigo 167, I e II, da Lei nº 6.015/73, estão arrolados quando os atos serão objetos de registro ou averbação. No inciso I, de “1 a 42”, estão arrolados quando será registro, e no inciso II, de “1 a 30”, quando será averbação.

Para os registros serem efetuados, o imóvel deverá ter uma matrícula individualizada, de acordo com o artigo 236 da Lei dos Registros Públicos (LRP). Sem ela, não poderá haver o registro, respeitando o princípio da unitariedade. Em regra, as averbações não seguem esse pressuposto, pois essas poderão ser feitas à margem dos antigos livros das transcrições das transmissões, desde que haja espaço, e, caso não haja, será aberta a matrícula, de acordo com o artigo 295, parágrafo único da LRP.

Importante se faz a distinção entre registro e averbação para a compreensão do aspecto procedimental. Conforme artigo 13 da Lei 6.015/73, os registros sempre dependerão da iniciativa da parte interessada, ordem do juiz ou requerimento do Ministério público quando a lei autorizar, diferente das averbações, que poderão ser efetuadas de *ex-offício* pelo cartório, para corrigir equívocos cometidos nas averbações ou registros, segundo artigo 213 da citada lei.

Como exemplo de atos objetos de registro, tem-se a escritura de venda e compra, formal de partilha, doação, permuta, cédulas de crédito rural, inventário e partilha, carta de adjudicação, carta de sentença de divórcio ou separação, dentre vários outros; e como exemplo de averbação, tem-se retificação de área, casamento, mudança do nome da propriedade rural ou mudança do nome da rua, construção, cancelamento etc..

O registro não poderá ser negado. Todo título apresentado deverá ser prenotado e, caso esse contenha algum vício, o oficial deverá expô-los à parte, de modo que essa, tendo ciência, possa corrigi-lo ou complementá-lo. Nos casos em que o oficial tiver dúvida, o título poderá ser remetido ao poder judiciário.

2.4 PRINCÍPIOS NORTEADORES E EFEITOS

Princípios são bases que auxiliam no Registro de Imóveis. Cada ato seguirá esses princípios, que buscam garantir a excelência e segurança do serviço. Para cada ato praticado haverá um princípio que tem o objetivo de conferir ao cidadão

absoluta segurança, os quais não poderão ser dispensados, sob pena de perder a credibilidade.

Álvaro Melo Filho comenta:

O domínio dos princípios gerais do registro de imóveis permite ao legislador a criação de novos institutos e ao intérprete dar a inteligência dos que no sistema se estruturam, o sentido e a aplicação das normas legais que os disciplinam, propiciando, assim, a colaboração da ciência jurídica na obra incessante de aprimoramento do Direito Registral Imobiliário, visando à sua adaptação às circunstâncias ocorrentes e às transformações dos fenômenos socioeconômicos. (MELO FILHO, 2008, p. 1)

O registro de imóveis possui diversos princípios próprios, além daqueles fundamentais. Os princípios orientam a compreensão dos atos dos cartorários, quer para a aplicação, quer para a elaboração de novas normas, além de serem essenciais para garantir a segurança e eficácia.

O *princípio da prioridade ou preferência* visa proteger a prioridade quando os títulos são apresentados para registro. Todos os documentos apresentados serão prenotados e cada um receberá uma numeração, que seguirá uma ordem cronológica. Os artigos 182 a 192 da Lei nº 6.015/73 cuidam da aplicação desse princípio.

Se os documentos apresentados estiverem em conformidade com o princípio da legalidade, o Registrador efetuará o registro dos primeiros apresentados, dando prioridade para os de menor prazo como, por exemplo, as cédulas de crédito rural, que possuem prazo de 03 dias, e, portanto, devem ter prioridade diante das escrituras, que possuem um prazo de 15 dias, mesmo que estas tenham sido apresentadas primeiro.

Imagine-se um caso de venda de um mesmo imóvel para duas pessoas. Terá prioridade a pessoa que em primeiro lugar apresentar a escritura para registro.

O *princípio da unitariedade da matrícula* é de suma importância, pois, antes da entrada em vigor do § 1º do artigo 176 da LRP, o mesmo imóvel era transcrito várias vezes. Para cada alienação de parte ideal gerava-se um novo número de transcrição e o imóvel ficava várias vezes transcrito, o que gerava muita confusão e dificultava o trabalho do cartorário na hora de identificar os proprietários do imóvel e qual a quota parte que cada um possuía.

A matrícula é o núcleo do registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. Cada imóvel (artigo 176, § 1º, I, da LRP) indica a individualidade rigorosa da unidade predial. Na sistemática da lei, cada é interpretado em sentido estrito, indicando prédio matriculado, estremando-o de dúvidas dos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um terá matrícula individual. (CENEVIVA, 2001, p. 341)

Após a entrada em vigor do citado artigo, cada imóvel deve ter uma matrícula própria, ou seja, não pode ser matriculado mais de uma vez. No caso de parte ideal, todos os proprietários devem constar na mesma matrícula e todas as alienações devem ser nela registradas ou averbadas.

De acordo com o artigo 169 da Lei 6.015/73, todos os atos previstos no artigo 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel. É o que diz o *princípio da territorialidade*, que define onde os imóveis pertencentes às cidades, distritos, municípios serão registrados. As escrituras públicas podem ser lavradas em qualquer Tabelionato de Notas de Letras e Títulos do país, mas o registro só poderá ser efetuado no Serviço Registral competente. Por exemplo: o Serviço Registral da Comarca de Duartina abrange 04 cidades e quaisquer atos referentes aos imóveis dessas cidades deverão ser registrados ou averbados no mesmo, exceto nos casos dos incisos I, II e III do artigo 169 da LRP.

Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves:

Havendo na comarca mais de uma circunscrição imobiliária, a atribuição do registro de atos pertinentes ao imóvel será a definida nas leis de organização judiciária. Deve o oficial, ao receber a documentação a ser registrada, apurar, preliminarmente, se é sua, ou não, a competência territorial, indicando, na hipótese negativa, a circunscrição. Neste caso está dispensado de prenotar o título e suscitar dúvida. Surgida, porém, a controvérsia, insistindo a parte na atribuição que o serventuário nega, será decidida pelo corregedor permanente, em processo de dúvida. (GONÇALVES, 2012, p. 254)

Diante do exposto, o Oficial de Registro de Imóveis terá sua área delimitada por lei, e todos os atos referentes a imóveis que estiverem nessa área serão de competência dele. É o que diz o *princípio da vinculatividade*, pois a transmissão do imóvel só pode ser efetuada com o registro no Oficial de Registro de Imóveis competente.

Não existe outra possibilidade de se transmitir o domínio do imóvel, ficando, portanto, vinculado qualquer ato referente à modificação ou extinção de direitos reais ao registro. Tal princípio está previsto nos artigos 1.245 do Código Civil e 172 da Lei dos Registros Públicos.

Conforme o *princípio da instância*, o Oficial do Registro de imóveis é proibido de praticar registros de ofício, devendo ter o requerimento da parte.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves:

Manteve-se a prática tradicional, facilitadora dos negócios imobiliários, em que não se exige sequer que o interessado formule expressamente o requerimento de registro, pois o Oficial do Registro de Imóveis se satisfaz com o requerimento tácito decorrente da apresentação do título registrável. Essa apresentação pode ser feita por qualquer pessoa, transformando-se assim o interessado em simples portador, de acordo com uma prática mais que centenária. (GONÇALVES, 2012, p. 256)

O Oficial só poderá agir de ofício nos casos previstos no artigo 213 da Lei 6.015/73. Fora esses casos, todos os títulos deverão ter o requerimento da parte, mesmo que verbal, judicial ou do Ministério Público, quando a lei o autorizar, conforme artigo 13 da LRP.

Uma vez ocorrida a provocação do registro, surge o *princípio da qualificação*, através do qual o Oficial irá protocolar o título e, após, irá analisar se o mesmo contém todas as formalidades necessárias para efetuar o registro ou averbação, observando o caso concreto.

Depois de feita a análise, se o título contiver algum vício, o Oficial emitirá uma nota devolutiva, expondo tudo o que deverá ser complementado, retificado ou ratificado, para ser permitido o registro ou averbação do título. Em uma única nota devolutiva o Oficial deverá expor todos os vícios.

A parte que receber a nota devolutiva, e obedecer às exigências do Oficial, poderá apresentar o título corrigido ou complementado para ser reingressado no prazo de 15 dias. Caso a parte não concorde com as exigências ou não consiga satisfazê-las, poderá suscitar dúvida ao juízo competente para dirimi-la.

A sentença transitada em julgado poderá ser procedente, caso em que a parte receberá o título de volta e o oficial cancelará a prenotação, ou poderá considerá-la improcedente. Assim, o interessado deverá apresentar novamente o título para registro, junto com o respectivo mandado ou certidão da sentença, devendo o oficial reingressar o título e efetuar seu registro, conforme prevê o artigo 203 da Lei dos Registros Públicos.

O *princípio da inscrição*, em sentido amplo, regula os atos praticados nos livros gerais, e, em sentido próprio e específico, refere-se aos atos de constituição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais sobre imóveis.

A inscrição pode ser constitutiva ou declarativa:

Inscrição constitutiva é aquela que é um elemento da constituição, supressão ou modificação do direito real. A inscrição é declarativa quando se limita a compilar e publicar os elementos jurídicos que originam o nascimento do direito real, sem conferir-lhes nenhum valor especial por ela mesma, quer dizer, quando não constitui elemento essencial para o nascimento, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais sobre bem imóveis. Sinteticamente, cabe dizer que são constitutivas as inscrições que publicam uma mudança real que elas mesmas provocaram, e declarativas as que se limitam a manifestá-lo, sem haver intervindo nele. (WOLFF *apud* MONTES, 2005, p. 250)

Tal princípio visa dar publicidade aos atos praticados, para que terceiros possam ter acesso à situação jurídica do imóvel, quando de sua aquisição. Tem como objetivo

lançar os atos nos livros, dando oponibilidade e segurança às relações jurídicas. Sua previsão legal está contida nos artigos 167, I e II, 168 e 169 da Lei nº 6.015/73, e artigo 1.245, § 1º, do Código Civil.

O *princípio da disponibilidade* expressa que ninguém pode transferir mais direitos do que possui. Ao apresentar o título no Serviço Registral, o Oficial irá analisar a disponibilidade física e jurídica do imóvel, ou seja, se esse possui a área mencionada e se a parte que está dispondo o bem consta como proprietária.

Quando da análise do título, o Oficial não poderá analisar somente a área inicial da matrícula, pois poderá haver vendas de parte da propriedade. Se houver vendas, a área inicial da matrícula não estará mais disponível e o oficial deverá observar sua área remanescente. Um exemplo disso é a seguinte situação: se o proprietário de um terreno de 2.000 metros quadrados vende 1.000 metros quadrados, não poderá ele dispor de 1.500 metros quadrados, tendo em vista que o imóvel possui apenas 1.000 metros quadrados disponíveis.

A jurisprudência não destoia:

Não pode ser registrada a venda, por desmembramento, se já não há disponibilidade em virtude dos desmembramentos registrados anteriormente, pouco importando que o adquirente tivesse compromisso registrado sobre o mesmo imóvel objeto de escritura definitiva. (Ac. 1.412-0, São Carlos, 02.12.1982, Des. Affonso de André) (MELO FILHO, 2008, p. 27)

O Oficial também deverá analisar se sobre o imóvel não constam ônus e se a parte que está dispondo tem legitimidade para tanto, pois, na hipótese de uma doação com cláusula de inalienabilidade, por exemplo, o donatário não poderá dispor o bem para alienação, tendo em vista que a cláusula a impede.

Observando-se todos os princípios que auxiliam no Registro de Imóveis, percebe-se que todos têm um objetivo comum, que é trazer *segurança jurídica* para as relações imobiliárias.

Assim sendo, ao aplicar qualquer princípio registrário específico, deve o Oficial Registrador ou outro profissional do direito sempre zelar pela segurança jurídica, que pode ser considerada o alicerce do Registro de Imóveis, pois sem ela os atos por ele praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessários. Os princípios registrários e a formalidade foram criados em benefício dos cidadãos e somente devem se sobrepor ao direito de propriedade garantido pela Constituição Federal quando a segurança jurídica estiver ameaçada. (MELO, 2012, p. 24)

Portanto, todos os atos praticados pelo Oficial de Registro de Imóveis deverão zelar pela segurança jurídica, pois sem ela os atos praticados perderão sua fé pública, ou seja, a presunção de veracidade, sem a qual o serviço registral perde sua essência.

A *publicidade* é um dos principais efeitos no registro de imóveis, pois todos os atos praticados são públicos. Esses atos geram eficácia *erga omnes* (para todos), e por isso os registros imobiliários são obrigados a prestar as informações necessárias ao público quando requeridas. Qualquer um poderá requerer certidões, sem precisar informar ao Cartório o motivo ou interesse do pedido. A publicidade está prevista na Lei 6.015/73 e também na Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXXIII.

No Registro de Imóveis as partes têm direito de obter cópia de diversos tipos de certidões. Um exemplo é a certidão da matrícula do imóvel, na qual constam todos os atos já praticados desde a abertura da matrícula, bem como a descrição do imóvel e das partes; outro exemplo é a certidão negativa de propriedade, a qual é feita pelo cartório através de uma busca no fichário pessoal e se, não constar nenhum imóvel em nome da pessoa solicitada, será emitida uma certidão certificando que a mesma não possui nenhum imóvel naquela circunscrição imobiliária; dentre muitas outras certidões.

Qualquer um terá direito, também, à cópia de documentos microfilmados, que foram apresentados para registro. Esse princípio, portanto, torna público todos os atos relativos a imóveis, sejam de transferência, constituição, modificação, ou extinção dos direitos reais.

Muito embora a lei imponha ao oficial a obrigação de mostrar às partes os livros de registros, o princípio da publicidade não deve dar margem a abusos resultantes de injustificadas curiosidades, com perigo de dilaceração ou mesmo de alterações nos registros, por força de manuseios frequentes e indeterminados, daí por que esse princípio da publicidade há de ser compreendido, em termos. Assim, a obrigação de exibição dos livros, por parte dos serventuários, se cinge a apresentar ao interessado, não todos os livros ou fichas para pesquisa, o que transformaria o direito da parte numa verdadeira correição, mas o livro ou ficha onde deve figurar o imóvel por ele indicado, quer sob a base da menção à pessoa do proprietário, quer por meio da especificação do imóvel. (MELO FILHO, 2008, p. 07)

Pode-se observar que, apesar da lei prever que os atos dos cartórios são públicos, existem algumas restrições a fim de evitar que pessoas mal-intencionadas se aproveitem da fragilidade deste princípio para lesar direitos de terceiros, ferir sua privacidade, tumultuar o serviço do cartório ou qualquer outro meio que venha a interferir na eficácia do serviço registral.

Pelo *princípio da legalidade* entende-se que é dever do Oficial do registro de imóveis analisar todos os documentos que são apresentados, seja para registro ou averbação, verificando sua validade e legalidade e, quando houver dúvidas, deverá levantá-las ao juiz.

Os títulos apresentados no cartório são prenotados e, no caso de haver alguma

irregularidade, o Oficial lançará uma nota devolutiva, na qual constarão os motivos pelos quais o título está sendo devolvido, e a parte terá um prazo de 15 dias para corrigi-lo e apresentá-lo novamente para registro. Caso ultrapasse esse prazo, a prenotação será cancelada e à custa ficara retida.

Caso o Oficial levante dúvida ao Juiz, a parte será cientificada e poderá impugná-la. O Ministério público será ouvido e o juiz dará a sentença, que poderá ser procedente, da qual o interessado poderá interpor recurso de apelação, ou improcedente, situação em que o Oficial não poderá impugnar por não ter legítimo interesse, cabendo a ele efetuar o registro ou averbação do documento, caso não haja apelação do Ministério público ou de terceiro prejudicado (GONÇALVES, 2012, p. 253).

O princípio da legalidade é de extrema importância, tendo em vista que a partir do momento que o título é registrado surge a presunção de que esse é legal. O registrador deverá ter conhecimento sobre a área para poder observar se o título se enquadra nos requisitos de validade e legalidade, conforme preveem os artigos 198 e 289 da Lei 6.015/73.

Pelo *princípio da força probante*, também conhecido como o *princípio da fé pública*, todos os atos praticados pelo Oficial de Registro de Imóveis gozam da presunção de veracidade, até que se prove o contrário.

Afrânio de Carvalho pondera sobre a presunção, afirmando que “significa que a sinalização feita pelo registro, seja da aquisição, seja do cancelamento, prevalece pró e contra quem for por ela atingido, enquanto não for produzida prova contrária” (*apud* GONÇALVES, 2012, p. 252). Além disso, sustenta:

Todavia, a presunção pode ser destruída por prova contrária, que demonstre que o direito inscrito não foi efetivamente constituído ou que o direito cancelado não se acha extinto, mas, ao contrário, sobrevive ao cancelamento. Essa possibilidade empresta à presunção um valor relativo, visto ser destrutível por prova adversa. (*apud* GONÇALVES, 2012, p. 252)

Desta forma, segundo Carlos Roberto Gonçalves:

Se “A” consta como o proprietário no registro e aliena o seu imóvel a “B”, que por sua vez o transfere a “C”, a escritura outorgada por “B” a “C” somente poderá ser registrada depois que “B” figurar como dono no registro de imóveis, ou seja, apenas depois de registrada a escritura outorgada por “A” a “B”. (GONÇALVES, 2012, p. 254)

O registro deve seguir uma sequência lógica, de forma que o transmitente conste como proprietário na matrícula. Esse princípio busca a segurança jurídica e faz-se necessário como forma de garantia da correta titularidade do direito real.

Há certas formalidades que o Código Civil exige para transmissão de bem imóvel. Por essas formalidades surgiu o *princípio da obrigatoriedade*, que impõe o

dever de registrar o título para transmitir o domínio sobre o imóvel. Somente com o registro na matrícula do imóvel é que o comprador pode se dizer dono de um. A Lei nº 6.015/73 determina quais atos deverão ser registrados.

Aquele que não registra não é dono. A falta do registro faz com que o imóvel continue em nome do vendedor e, no caso deste assumir alguma dívida e o credor buscar bens em seu nome, irá encontrar esse imóvel, que poderá ser alvo de penhora ou qualquer outro tipo de ônus que possa recair por dívidas assumidas pelo vendedor.

O intuito desse princípio é proteger o proprietário, pois somente com o registro é que fará jus à autenticidade, eficácia e segurança jurídica.

Sabendo-se que erros acontecem, surgiu o *princípio da retificação*. Os atos registrados ou averbados na matrícula do imóvel que forem omissos, ou não exprimirem a verdade, poderão ser retificados de *ex-officio* quando se tratar de equívoco ou omissão do cartório, ou poderão ser retificados por requerimento da parte, quando o título for omissivo, ou contiver vício.

Sobre as espécies de retificação, vale mencionar o que diz Luiz Henrique Ferreira Sacchetto:

Atualmente, as retificações do registro de imóveis bipartem-se em dois grupos, o das retificações judiciais e o das retificações administrativas, lembrando que, embora já previstas na legislação anteriormente, as retificações administrativas eram notadamente mais restritas. Retificação judicial, como se depreende do nome, é a retificação feita por ordem de um juiz, através de processo próprio. Retificação administrativa, por sua vez, é a feita por despacho do próprio registrador. As retificações judiciais podem ser contenciosas ou não contenciosas, conforme o conflito de interesses envolvido, e as retificações administrativas, também chamadas “extrajudiciais”, podem ser unilaterais, com participação unicamente do interessado, e bilaterais, quando dependem também da intervenção de terceiros. As retificações administrativas podem ser feitas ainda de ofício, diretamente pelo registrador, em caso de comprovado “erro evidente”, nas hipóteses previstas na Lei nº. 6.015/73. (SACCHETTO, 2012)

Tais previsões encontram-se nos artigos 213 e 216 da Lei nº 6.015/73, e artigo 1.247 do Código Civil.

O *princípio da especialidade* se divide em dois: a objetiva e a subjetiva. A especialidade objetiva é aquela que descreve o imóvel de uma forma que o faça único. Constarão as características, confrontações, localização, mencionará os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar de terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, cadastro municipal, ou seja, tudo que possa individualizá-lo. Já a especialidade subjetiva é aquela que descreve as partes envolvidas no registro, constando nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, número do RG e CPF, domicílio se pessoa física e, em se tratando de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda.

Está previsto nos artigos 176, § 1º, I e II, nº 3 e 4, 224, 225 e 226 da Lei nº 6.015/73. Para Afrânio de Carvalho:

O requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raia definidoras da entidade territorial. (CARVALHO, 1997, p. 226)

Portanto, esse princípio visa resguardar equívocos que possam vir a gerar confusão entre os imóveis, causando dificuldade para identificá-los quando requerido pela parte. Desta forma, não tendo como confundir um imóvel com outro, está atendido tal princípio.

3 A COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

3.1 REQUISITOS E CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CONTRATO

A compra e venda de bem imóvel é o contrato em que o vendedor se obriga a transferir a propriedade ao comprador mediante pagamento em dinheiro, característica que a diferencia da troca ou permuta.

A venda e compra é um contrato bilateral ou sinalagmático, visto que o ajuste de vontade entre as partes gera obrigações entre elas. O vendedor terá a obrigação de entregar a coisa (o bem imóvel) e o comprador de pagar o preço acordado. As partes são ao mesmo tempo credoras e devedoras uma da outra. Dessa forma, o inadimplemento de uma das partes gera o direito a outra de exigir a resolução do negócio, caso ela já tenha cumprido com sua obrigação, conforme artigo 476 do Código Civil (DINIZ, 2010, p.76).

A venda e compra sempre será um contrato oneroso, pois ambas as partes sofrem um sacrifício patrimonial. O vendedor, a perda do bem imóvel, e o comprador, o dever de pagar em dinheiro a quantia combinada. Há de se ressaltar que na venda e compra o comprador sempre pagará o vendedor em dinheiro, sendo essa a característica fundamental para distingui-la da troca ou permuta.

O contrato será comutativo, ou seja, as partes, no momento da celebração do contrato ou lavratura da escritura, já determinarão o objeto e o seu preço. O vendedor receberá o valor que atende aos seus interesses, e o comprador receberá o bem que deseja obter.

Também será consensual e solene, pois as partes deverão consentir (aceitar) celebrar o contrato, ou seja, o vendedor aceita entregar o imóvel e o comprador aceita pagar a quantia estipulada. Será solene, pois além do consentimento, a lei exige a forma de ser realizado.

No caso da venda e compra de imóveis, não basta apenas a tradição, que é a entrega da coisa, e nem somente a escritura particular (nos casos em que o valor do imóvel não ultrapassar 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme artigo 108 do Código Civil), ou a escritura pública quando ultrapassar esse valor. Para concretizá-la, o comprador deverá encaminhar-se ao registro de imóveis competente e efetuar o registro na matrícula do imóvel, conforme artigo 1.245 do Código Civil. Somente após o registro é que o comprador poderá se dizer dono do bem.

A venda e compra sofre algumas restrições. Há casos em que essas transações não poderão ser celebradas entre determinadas pessoas, decorrente da falta de legitimação entre elas.

A venda entre ascendente e descendente é vedada no artigo 496 do Código Civil, que menciona:

Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.
Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.

Observa-se que a venda não será nula, desde que haja consentimento dos outros descendentes e do cônjuge, salvo se o regime adotado pelo casal for o da separação obrigatória de bens, por não ter interesse jurídico no patrimônio do alienante.

O legislador, ao criar tal dispositivo, quis evitar que o ascendente viesse a antecipar os direitos hereditários, beneficiando um ou uns dos descendentes, alterando a igualdade dos quinhões por meio de fingidos negócios onerosos.

Ao mencionar descendente e ascendente, não são englobados apenas pais e filhos, mas também avôs e netos. Eis a lição de Silvio de Salvo Venosa:

Os descendentes menores e incapazes não podem anuir por lhes faltar capacidade. A cautela recomenda que se recorra à autorização judicial e à nomeação de curador especial nessas hipóteses. Lembre-se, ademais, da regra do art. 1.692 (antigo, art. 387), que determina a nomeação de curador especial sempre que alguém, no exercício do pátrio poder, necessitar de participar de negócio jurídico com interesse colidente com o do filho. Também ao nascituro deve ser dado curador especial, pois, podendo ser herdeiro, até mesmo testamentário, pode ser prejudicado pela compra e venda em questão. Essa curadoria do nascituro é unicamente para o ato, não integrando a curadoria do nascituro típica, descrita pelo art. 1.779. (VENOSA, 2010, p. 24)

A anuência poderá ser dada antes, concomitante, ou após a celebração do contrato ou lavratura da escritura. Sendo após, essa será feita por ratificação.

No artigo 497 do Código Civil o legislador veda a aquisição de bens por pessoa encarregada de zelar pelos interesses do vendedor. Eis seu teor:

Art. 497. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:
I - pelos tutores, curadores, testamentários e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração;
II - pelos servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
III - pelos juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;
IV - pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados.
Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito.

Tal disposição visa proteger aquele que tem seus bens sobre cuidados de outra pessoa que, por dever de ofício ou profissão, deve zelar pelos bens alheios, como o tutor, curador, administrador, empregado público, juiz e outros, a fim de evitar que usem dos poderes que possuem para agir de má-fé.

Tratando-se de condomínio, o condômino que quiser dispor de sua quota parte deverá observar a redação do artigo 504 do Código Civil:

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.
Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverá a parte vendida os coproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.

Assim sendo, nada impedirá o condômino de vender sua cota parte, mas conforme estabelece o artigo, ele deverá oferecê-la aos condôminos por meio de notificação judicial ou extrajudicial expressa, por igual preço. Caso haja recusa na compra, livre estará para vender sua quota parte a estranhos.

Caso o condômino venda sua quota parte a estranhos sem antes oferecê-la aos condôminos, a venda será resolúvel, ou seja, poderá ser anulada se for depositado o mesmo preço no prazo de 180 dias.

A venda entre cônjuges é autorizada no Código Civil, mas desde que sejam bens excluídos da comunhão, conforme artigo 499. Tal vedação procura evitar vendas fictícias com o intuito de enganar credores, ocasionando prejuízo a terceiros.

Expressa o artigo 1.647 do Código Civil que, exceto no regime da separação absoluta de bens, nenhum dos cônjuges poderá gravar com ônus real ou alienar a terceiros os bem imóveis, sem a autorização expressa do outro.

Sobre as modalidades de venda, há algumas com regras especiais, como na venda *ad mensuram* e *ad corpus*.

Na primeira (*ad mensuram*), o que interessa ao comprador é a área do imóvel que está sendo adquirido. É indispensável que o imóvel vendido contenha exatamente a área que foi negociada, tendo em vista que o preço será cobrado conforme a sua extensão. Por exemplo: vendo uma propriedade rural de 100 alqueires por R\$ 200.000,00 ou R\$ 2.000,00 o alqueire; se depois de comprado o adquirente mandar medir e o imóvel não tiver a área de 100 alqueires, poderá, por meio de ação *ex empto* ou *ex vendito*, exigir o complemento da área. Ocorre que em alguns casos o vendedor não consegue fazer esse complemento, pois na maioria das vezes é vendido o imóvel inteiro e, nesse caso, duas opções restarão ao comprador: pedir a rescisão contratual por meio de ação redibitória ou o abatimento no preço por meio de ação estimatória. Na segunda (*ad corpus*), não interessa mais a área do imóvel, e sim o conjunto, pois o imóvel é alienado como corpo certo e determinado e sua área é meramente enunciativa. Desta forma, o comprador não poderá entrar com ação pedindo seu complemento ou abatimento no preço, caso a área não corresponda ao que consta na escritura pública, tendo em vista que a compra foi feita por um todo, como, por exemplo, Chácara Céu Azul, com a área de 23 alqueires mais ou menos (RODRIGUES, 2004, p. 167).

Da mesma forma, é irrelevante a diferença entre as medidas quando se trata de prédio urbano, perfeitamente conhecido do comprador, que decerto ao adquiri-lo mais se preocupou com a coisa certa que conhecia e tinha em mente do que com o fato de a mesma contar com tal ou tal área; tem-se entendido ser a referência à medida meramente enunciativa quando vem acompanhada da locução mais ou menos, quando a coisa vendida é designada por limites certos, quando o imóvel está murado ou cercado, e ainda quando há especificação ou nomeação de confinantes (RODRIGUES, 2004, p. 167).

Caso não conste na escritura se a venda é *ad corpus*, essa se presumirá quando a diferença encontrada não exceder um vigésimo da área total enunciada, conforme expressa o § 1º do artigo 500 do Código Civil.

Na venda e compra de imóveis, é normal o uso de algumas cláusulas especiais.

A *cláusula da retrovenda*, também chamada de direito de retrato ou *pactum de retrovendendo*, é um pacto acessório da venda e compra e está prevista nos artigos 505 a 508 do Código Civil. Trata-se de uma condição resolutiva e expressa, na qual o vendedor resguarda o direito de reaver o imóvel vendido mediante o reembolso do preço recebido e mais as despesas do comprador, inclusive as autorizadas por escrito pelo vendedor e as necessárias (DINIZ, 2010, p. 205).

Nesta espécie de venda e compra, sua resolução fica condicionada a um evento futuro e incerto e caberá ao vendedor, no prazo máximo decadencial de três anos, decidir se vai reaver a coisa ou não.

Importante mencionar que, caso o vendedor deseje reaver o bem, isso não constituirá em uma nova alienação, mas sim o desfazimento do negócio jurídico original pela resolução da cláusula prevista originalmente.

Conforme se observa na redação do artigo 1.359 do Código Civil, o proprietário em cujo favor se opera a resolução poderá reivindicar a coisa do poder de quem a possua. Observando isso, é indispensável que a cláusula da retrovenda conste na escritura pública e no registro da matrícula do imóvel, tendo em vista que tal ato traz publicidade ao negócio jurídico, de modo que eventuais compradores terão ciência de que o imóvel que está sendo adquirido trata-se de uma propriedade resolúvel.

Atualmente, a retrovenda vem sendo substituída pelo compromisso de venda e compra, por apresentar mais vantagens para o interessado em adquirir o imóvel, pois só pagará por ele quando a venda for certa, ou seja, sem risco de o vendedor reivindicar o imóvel.

Quanto à *cláusula da preempção ou preferência*, existe a legal e a convencional. A legal é a que está prevista na legislação e determina que algumas pessoas têm preferência na compra do imóvel, sendo que, se desrespeitada, a venda poderá ser anulada, como a venda de parte ideal em condomínio de pessoas, na qual os comunistas têm preferência na compra (DINIZ, 2010, p. 214).

A convencional é a estipulada pelo acordo de vontade entre as partes, ou seja, os pactuantes estabelecem uma cláusula que dá preferência para o vendedor adquirir o imóvel caso o comprador deseje vendê-lo no prazo de 02 anos, conforme artigo 513 do Código Civil. O comprador de notificar o vendedor e lhe oferecer o imóvel nas mesmas condições que tenha oferecido a outra pessoa interessada em incorporá-lo ao seu patrimônio, e no prazo de 60 dias deverá responder se tem interesse ou não em readquirir o imóvel. Caso o comprador desrespeite a cláusula e não dê a preferência ao vendedor, responderá por perdas e danos desde que seja provado efetivo prejuízo, e responderá solidariamente o adquirente se tiver procedido de má fé.

3.2 DEFINIÇÃO DE BEM IMÓVEL

Bens imóveis são coisas materiais com valor econômico e que podem servir de objeto para uma relação jurídica. São bens que não podem ser movidos sem alteração de sua essência.

Conforme artigo 1229 do Código Civil:

A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

A coisa, ou seja, o bem imóvel que se pretende negociar, deverá atender a determinados requisitos, como existência, individualização, disponibilidade e preço.

Quanto à existência, essa poderá ser potencial no momento da celebração do contrato, como, por exemplo, na compra de apartamentos que ainda serão construídos, chamada de “compra pela planta”.

O bem deverá ser individualizado, pois o contrato de venda e compra de imóvel cria a obrigação de dar coisa certa, e, portanto, deverá recair sobre bem determinado ou pelo menos determinável, que possa ser transmitido para o comprador no momento de sua execução.

A coisa deverá estar disponível, ou seja, no momento da entrega do bem imóvel, o vendedor deverá ser o proprietário do imóvel, e sobre ele não poderá constar nada que impeça a sua alienação. Ninguém pode transferir mais direitos do que tem.

Quanto ao preço, esse é tido como pressuposto obrigatório na venda e compra, que sempre será em dinheiro e sua fixação deverá ser determinada ou pelo menos determinável, sendo nula a venda com indeterminação absoluta.

4 PROVIDÊNCIAS PARA A PROTEÇÃO DO COMPRADOR

4.1 ANÁLISE DO BEM, DO VENDEDOR E DOS INTERMEDIÁRIOS

A aquisição de bem imóvel exige certas formalidades, e é preciso que o comprador tome algumas cautelas para evitar futuros problemas.

Apesar de o comprador tomar todas as cautelas, há alguns vícios que só poderá ter conhecimento quando já estiver com a posse do imóvel. Um deles é denominado *vício redibitório* (artigos 441 a 446 do Código Civil).

Os vícios redibitórios são vícios ou defeitos ocultos no bem adquirido, que tornam o uso impróprio ao que se destina ou lhe reduz o valor. Por mais que o comprador tome todas as precauções, ele só irá descobrir quando começar a utilizar o bem (DINIZ, 2010, p. 119).

O legislador, observando isso, previu no artigo 441 do Código Civil que nesse caso o comprador poderá ajuizar ação redibitória para a rejeição da coisa e

a obtenção da devolução do preço pago, com restituição da coisa defeituosa ao seu antigo dono, ou, quando em razão dos vícios, há diminuição do valor e deve-se ajuizar ação estimatória para restituição de parte do preço como abatimento.

Um exemplo de vício redibitório é a compra de uma casa sujeita a frequentes inundações, e o comprador só terá conhecimento desse vício quando chover.

Outro problema que pode ocorrer nos negócios jurídicos é a *evicção*. Ela acontece quando o adquirente de boa-fé tem seu bem perdido por ação reivindicatória promovida pelo verdadeiro dono da coisa. Neste caso, o adquirente teve uma perda patrimonial e seria injusto que ele ficasse com esse prejuízo. Observando isso, o legislador cuidou desse vício nos artigos 447 a 457 do Código Civil (RODRIGUES, 2004, p.113).

Um exemplo de evicção: “A” (evicto), mediante escritura pública, compra de “B” (alienante) um imóvel e o registra no Oficial de Registro de imóveis competente. Até então, tudo certo, e “A” tem a presunção de propriedade sobre o imóvel. Ocorre que esse imóvel já estava em posse de “C” (evictor) há mais de 15 anos, o que lhe dá direito a usucapião sobre o imóvel. “C”, ao saber da venda e compra, ingressa com ação reivindicatória contra “A” e mostra documentos que comprovam sua posse de 15 anos sobre o imóvel. “A”, que até então não tinha conhecimento sobre “C”, e por não ter argumentos para se defender, denuncia “B” a lide. Nesse caso, o juiz deverá julgar procedente o pedido de “C”, mas condenar “B” a indenizar “A” pelas verbas previstas no artigo 450 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 450. Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:

I - à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir;

II - à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção;

III - às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído.

Parágrafo único. O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.

As precauções na aquisição do imóvel são de suma importância, pois mesmo existindo diversos dispositivos que possibilitam a busca da justiça para ressarcir-se de algum prejuízo, não é certeza que consiga provar isso em juízo e, mesmo que consiga, deve-se ter em vista que o caminho entre o início e o trânsito em julgado da ação pode ser longo e tedioso, em razão dos diversos recursos que existem na legislação.

Para evitar futuros problemas, o comprador deve tomar todas as cautelas possíveis antes de adquirir um imóvel. O primeiro passo seria o comprador procurar

o Serviço de Registro de Imóveis competente para pedir a certidão negativa de ônus vintenária do imóvel. É fundamental que o comprador retire essa certidão, pois nela estará constando todos os dados referentes ao imóvel.

Quanto à análise do bem, há cuidados específicos a serem tomados acerca dos terrenos de loteamentos ou imóveis em planta. O Decreto-lei nº 58/1937 trata dos requisitos necessários que o interessado em lotear uma área urbana ou rural precisa seguir antes de começar a vender os lotes. Somente após o registro do loteamento no Serviço de Registro de imóveis competente é que os lotes poderão ser alienados. Os documentos necessários estão previstos no artigo 1º do referido Decreto-lei:

Art. 1º. Os proprietários ou coproprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:

I - um memorial por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo:

- a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;
- b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;
- c) plano de loteamento, de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância de sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil;

II - planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que haja efetuado a mediação e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

III - exemplar de caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes;

IV - certidão negativa de impostos e de ônus reais;

V - certidão dos documentos referidos na letra b do nº I.

§ 1º. Tratando-se de propriedade urbana, o plano e a planta de loteamento devem ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas, quanto ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias, militares e, desde que se trata de área total ou parcialmente florestada as autoridades florestais.

§ 2º. As certidões positivas da existência de ônus reais, de impostos e de qualquer ação real ou pessoal, bem como qualquer protesto de título de dívida civil ou comercial não impedir o registro.

§ 3º. Se a propriedade estiver gravada de ônus real, o memorial será acompanhado da escritura pública em que o respectivo titular estipule as condições em que se obriga a liberar os lotes no ato do instrumento definitivo de compra e venda.

§ 4º. O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e o de arruamento desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação.

A planta e o memorial assim aprovados serão depositados no cartório do registro para nova inscrição, observando o disposto no art. 2º e parágrafos.

§ 5º. O memorial, o plano de loteamento e os documentos depositados serão franqueados, pelo oficial do registro, ao exame de qualquer interessado, independentemente do pagamento de emolumentos, ainda que a título de busca.

O oficial, neste caso, receberá apenas as custas regimentais das certidões que fornecer. § 6º. Sob pena de incorrerem em crime de fraude, os vendedores, se quiserem invocar, como argumento de propaganda, a proximidade do terreno com algum acidente geográfico, cidade, fonte hidromineral ou termal ou qualquer outro motivo de atração ou valorização, serão obrigados a declarar no memorial descritivo e a mencionar nas divulgações, anúncios e prospectos de propaganda, a distância métrica a que se situa o imóvel do ponto invocado ou tomado como referência.

Essas formalidades são exigidas para a proteção do comprador, pois as vendas desses lotes normalmente são feitas mediante prestações periódicas, e o adquirente só recebe a escritura pública ou particular para registrar o imóvel em seu nome após a quitação. Esse decreto evita que haja confusão entre os lotes alienados, pois uma vez registrado o loteamento, qualquer pessoa que se dirigir ao Serviço Registral onde o loteamento foi registrado terá acesso a todas as informações sobre o loteamento (quais lotes já foram vendidos, se há algum caucionado etc.).

Desta forma, o comprador não corre o risco de receber o lote errado quando for passar a escritura, tendo em vista que no momento em que se compra um lote, a loteadora celebra um contrato de compromisso de venda e compra, e nele constará a descrição do lote, como nome da rua, bairro, número do lote e quadra, setor, características e confrontações, rumos e graus, ou seja, todos os dados suficientes para identificar quais lotes estão sendo adquiridos.

Quanto aos condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, a Lei nº 4.591/1964 é que regulamenta. Como no loteamento de lotes, esse também deverá ter o registro no Serviço Registral competente, com todas as documentações pertinentes ao terreno e do projeto da edificação.

No caso de imóvel rural, ainda deverão ser apresentados o C.C.I.R. (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), o qual é feito no I.N.C.R.A. (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), que trata de uma declaração anual feita pelo proprietário, os 05 últimos I.T.R's (Imposto Territorial Rural), C.N.D. (Certidão Negativa de Débitos sobre a propriedade), e ainda verificar se foi averbado o C.A.R. (Cadastro Ambiental Rural), e a Reserva legal, que corresponde a pelo menos 20% de conservação de mata nativa. Ainda deverá ser observado o módulo mínimo de parcelamento do solo, que no Estado de São Paulo corresponde a 20.000,00 metros quadrados, ou seja, 2,00 hectares. Caso a área seja inferior, deverá ter a autorização do I.N.C.R.A.

É preciso ficar atento se não se trata de venda de parte ideal, ou seja, de venda de área em comum, localizada dentro de área maior, que são vendas expressas normalmente em frações ideais ou percentagens do imóvel (1/34 avos, ou 16,66%), e que também podem vir expressa em áreas (2.500,00 metros quadrados dentro de uma área de dois alqueires), ou até mesmo expresso em valores (R\$ 10.000,00

sobre a avaliação de R\$ 100.000,00) etc.. Essas formas de transmissão atualmente são vedadas, não se permitindo o registro.

Como já dito, a área mínima de parcelamento do solo em zona rural aqui no Estado de São Paulo é de 20.000 metros quadrados. Ocorre que muitos, numa forma de burlar a Lei, vendem área inferior, com cerca de 2.000 metros quadrados, formando um condomínio irregular. Como a área é inferior a permitida, esses compradores não recebem escritura; a única coisa que comprova sua posse é um “contrato de gaveta”, que nada mais é do que um contrato registrado apenas em Títulos e Documentos, ou seja, não são registrados e nem averbados na matrícula do imóvel.

Esse tipo de venda traz um grande risco para o adquirente, tendo em vista que, se o alienante vier a falecer, os herdeiros podem querer reclamar o direito de propriedade sobre esse bem. Tirando o fato da pessoa já ter adquirido o tempo previsto em lei para requerer usucapião, o máximo que o comprador irá conseguir será uma indenização pelo valor que desembolsou na compra, tendo em vista que há decisões judiciais que entendem a transação como nula, em face da vedação.

Quanto ao vendedor, é importante que o comprador solicite a apresentação de certidões pessoais, em nome de ambos os cônjuges e em nome de todos os proprietários, se forem mais de um. Caso seja pessoa física, deve-se observar se o estado civil do vendedor está correto. Se casado, deverá constar na matrícula o nome do cônjuge, o regime do casamento, se o pacto antenupcial foi registrado (no caso dos regimes que exigem o pacto antenupcial), e ainda verificar se constam os números dos RG e CPF dos proprietários.

No caso de ser pessoa jurídica, deve se observar se não houve alteração no contrato ou estatuto, qual sua denominação ou razão social, se consta o número do C.N.P.J. e o nome de seu representante. Mesmo que estiver constando na matrícula o nome do representante, o comprador deverá requerer uma cópia autenticada do estatuto ou contrato, para verificar se não houve alteração.

Há várias certidões que devem ser extraídas no local de residência ou sede dos vendedores e no local em que se situa o imóvel, como as Certidões Negativas da Justiça Federal; Certidão do Distribuidor Cível e Criminal; das Varas da Fazenda; da Justiça do trabalho; Certidão de Indisponibilidade; Certidão Negativa de Débitos do I.N.S.S. e da Receita Federal (caso o transmitente seja pessoa jurídica ou, no caso de ser pessoa física, este seja empregador ou produtor rural); e as de Protestos de Títulos. Todas serão explicadas mais à frente.

4.2 A FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO

Toda negociação com imóveis possui riscos e envolve valores significativos, sendo possível até mesmo afirmar que não há transação imobiliária absolutamente segura. Entretanto, com uma boa assessoria e adotando-se determinados cuidados é possível que os riscos sejam bastante minimizados.

A formalização do negócio é o procedimento que o comprador deve seguir quando se adquire um imóvel. Conforme artigo 108 do Código Civil, a escritura pública, lavrada no Tabelião de notas, é essencial para a validade do negócio, quando o valor do imóvel for superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.

A escritura pública é definida pela lei como um título translativo, isto é, o documento que a lei considera hábil para, ao ser registrado no Serviço de Registro de Imóveis, efetivar a transferência da propriedade do bem imóvel. Para lavrar a escritura pública, o comprador deve se encaminhar ao Tabelião de Notas de sua preferência, pois, diferente do registro, que possui a circunscrição definida por lei, ela pode ser lavrada em qualquer tabelião de notas do Brasil.

Para lavrar a escritura, há alguns documentos que o tabelião deverá requerer, alguns das partes, que já foram comentados, e outros do imóvel, que serão comentados adiante.

Após lavrada a escritura, o comprador deve encaminhar-se imediatamente ao Serviço de Registro de Imóveis, para registro ou somente para exame e cálculo, quando o título será examinado e será dado um orçamento do custo do registro, sem qualquer despesa para o interessado. Isso deve ser feito tão logo se receba a escritura, pois o oficial e seus escreventes verificarão algumas possíveis exigências que poderão impedir o registro do título e que deverão ser providenciadas.

Há vários problemas que podem surgir pela falta de registro. Os mais comuns são: o alienante de má-fé, ao perceber que o imóvel ainda se encontra em seu nome, vendê-lo novamente a outra pessoa; ou recair algum ônus sobre o imóvel por dívidas assumidas pelo alienante, tendo em vista que o registro na matrícula ainda estará em seu nome.

Uma observação a ser feita é que a certidão atualizada da matrícula possui um prazo de validade de 30 dias. Ocorre que o tempo para juntar toda a documentação e lavrar a escritura, na maioria das vezes, leva quase esse prazo, dando oportunidade para o vendedor mal-intencionado agir de má-fé e vender o imóvel a duas pessoas distintas. Nesse caso, o comprador de boa-fé que primeiramente levar a escritura para registro tornar-se-á proprietário do imóvel. Segue decisão nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO - VENDA DE IMÓVEL A DUAS PESSOAS DISTINTAS - ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA E DO REGISTRO - CONLUÍO E MÁ-FÉ - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO - IMPOSSIBILIDADE. - A só e só circunstância de ter havido boa-fé do comprador não induz a que se anule o registro de uma outra escritura de compra e venda em que o mesmo imóvel foi vendido a uma terceira pessoa que o adquiriu também de boa-fé. Se duas distintas pessoas, por escrituras diversas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a sua escritura a registro é que adquirirá o seu domínio. É o prêmio que a lei confere a quem foi mais diligente. (TJMG, 12ª c. cível. Rel. José Flávio de Almeida, j. 08/06/2015)

Salienta-se, mais uma vez, que terá risco a transação ainda que o comprador tome todas as cautelas e logo em seguida leve o imóvel para registro. Por isso é correto afirmar que não há venda e compra de imóvel totalmente segura.

Essas recomendações devem-se ao aumento de problemas que possam surgir com o passar do tempo, pois essas poderão ficar de difícil solução e muitas vezes dependem de documentos do vendedor, que não mais será localizado se decorrido muito tempo da lavratura da escritura.

4.3. AS CERTIDÕES NECESSÁRIAS

Dentre as cautelas que devem ser tomadas pela pessoa que pretende adquirir um imóvel, está a verificação de vasta documentação. É a partir da análise atenta de uma série de certidões que se pode descobrir muitas questões extremamente relevantes sobre o proprietário e o imóvel que se pretende adquirir. Dividindo a documentação em dois grupos, há uma parte relacionada ao imóvel que se pretende adquirir e outra relativa ao(s) proprietário(s).

Quanto ao imóvel, o primeiro passo que o comprador deve tomar é dirigir-se ao Serviço de Registro de Imóveis e solicitar uma certidão negativa de ônus e alienações.

Vários detalhes podem ser verificados pela matrícula, tais como: se o alienante é de fato proprietário do imóvel; se o imóvel já foi prometido a outra pessoa; se o imóvel trata-se de condômino de pessoas (CC, art. 504 - direito de preferência); se o vendedor é casado (salvo se pelo regime da separação total de bens), pois será necessária a outorga uxória/marital (CC, art. 1.647); se o bem está gravado com ônus, ou alguma cláusula (hipoteca, penhora, usufruto); se houve venda de ascendente para descendente, tendo em vista que neste caso é indispensável ter havido a anuência dos outros filhos e do cônjuge do vendedor (CC, arts. 496 e 220); há quanto tempo o imóvel pertence ao alienante, haja vista que é de quatro anos o prazo para ajuizamento de ação revocatória ou pauliana; se há contrato de locação

registrado; se houve venda com lesão, pois será possível a anulação do negócio no prazo de quatro anos (CC, arts. 157 e 178); no caso de imóvel urbano edificado, se consta a averbação do prédio/casa, se imóvel rural, se consta as benfeitorias da propriedade, dentre outros.

Apesar da matrícula do imóvel já fornecer várias informações sobre o mesmo, há outras certidões que são de suma importância.

A certidão negativa de tributos municipais é solicitada na prefeitura municipal em que o imóvel se localiza, para saber se há algum débito relativo a IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), e outros tributos municipais. O ITBI é um imposto municipal cobrado nas transmissões de bens imóveis *inter vivos*, que incide em uma porcentagem sobre o valor da alienação.

No caso de o imóvel ser apartamento, ou pertencer a condomínio, solicitar ao síndico uma certidão de quitação das taxas de condomínio.

A certidão para se conhecer a situação enfiteuticada também pode ser solicitada na Prefeitura Municipal para ter ciência se se trata de imóvel foreiro, ou seja, se tem domínio útil de órgãos públicos ou privados, como a Marinha e a Igreja. Caso seja positiva a situação enfiteuticada do imóvel, o comprador deverá recolher o laudêmio, uma taxa que varia de 2,5% a 5% sobre a avaliação municipal do imóvel, que deve ser paga à União, quando a transação de compra e venda com escritura definitiva envolver imóveis localizados em terrenos da marinha.

A certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, emitida pela secretária da Receita Federal do Brasil, serve para saber se há pendências relativas ao imposto sobre a propriedade rural, perante a Receita Federal do Brasil, podendo ser emitida gratuitamente no endereço <[HTTP://www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)>, informando o número do imóvel na Receita Federal (N.I.R.F.).

Além das certidões relativas ao imóvel, a pessoa que pretende realizar uma compra segura deve buscar, também, certidões relativas aos vendedores, tendo em vista que mesmo não havendo dívida alguma sobre o imóvel, existe o risco de recair algum ônus sobre esse por dívidas assumidas pelo alienante, ainda que o comprador já tenha registrado o imóvel em seu nome. O artigo 185 do Código Tributário é bastante claro ao afirmar que se presume fraudulenta a alienação de bens por sujeitos que possuam débitos para com a Fazenda Pública e inscritos na dívida ativa.

A certidão de protestos e títulos dos últimos 05 anos informa se o vendedor tem alguma dívida, como cheques devolvidos duas vezes. Essa certidão é solicitada

no Tabelião de Protesto de Notas e Títulos e, como existem vários cartórios, o ideal seria solicitar buscas em todos os que o vendedor possui domicílio.

Também podem ser pedidas as Certidões dos Cartórios Distribuidores Cíveis e Criminais da Justiça Estadual, Federal e do Trabalho. As análises desses documentos podem não trazer informações suficientes para o adquirente concluir que se trata de um negócio jurídico de risco, pois até mesmo uma demanda proposta pelo vendedor sem qualquer ligação com o imóvel constará na mesma. Por isso, é necessário verificar sobre o que se trata a ação, principalmente se consistir em ação que já está na fase de execução.

Outra é a Certidão da Justiça Federal - Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjunto. A Justiça Federal expede essa certidão, que informa a existência de algum processo em trâmite na Seccional, vinculado ao nome ou CPF da parte, seja autor ou réu. Essa certidão pode ser emitida pela internet, acessando o site <<http://www.jfsp.jus.br/certidoes-emissaoonline/>>.

Na certidão de ações das Fazendas Estadual e Municipal, Executivos Fiscais constarão especificamente as ações de execuções fiscais estaduais e municipais, e se possui dívidas tributárias junto aos órgãos municipais e estaduais. Essas certidões abrangem um período de 10 anos, 20 anos ou superior a 20 anos.

A certidão negativa de débitos trabalhistas informa se existem débitos trabalhistas em nome do vendedor, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei. Pode ser emitida gratuitamente pelo site <<http://www.tst.jus.br/certidao>>.

Há, também, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, que é emitida para comprovar que o cidadão está em condição regular em relação à Secretaria da Receita Federal e à dívida ativa da União, administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda. Isso significa que não há pendências cadastrais ou débitos no nome do cidadão, nem omissão quanto à entrega da declaração do Imposto de Renda.

Essa certidão pode ser solicitada por qualquer pessoa acessando o site <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=2>>. Para fazer a busca será necessário apenas o número do CNPJ ou CPF do vendedor.

A central de indisponibilidade de bens (CNIB), regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), permite a busca de indisponibilidade de bens imóveis em todo o país. O Poder Judiciário e as autoridades administrativas inserem a ordem de

indisponibilidade e o sistema comunica aos registradores de imóveis, para que eles possam fazer a importação das indisponibilidades.

É importante verificar se o vendedor possui indisponibilidade em seu nome, pois, caso possua, o banco de dados dos cartórios facilmente acusará quando o CPF ou CNPJ for jogado no contraditório. Caso conste algo, a parte não poderá vender, doar, ou gravar com ônus seus imóveis.

A busca pode ser efetuada gratuitamente por qualquer pessoa, acessando o site <www.indisponibilidade.org.br>, desde que a parte possua certificado digital padrão ICP-Brasil, tipo A3, cadastrado no site.

Já a Certidão de Falência e Recuperação Judicial seria mais para o caso de a alienante ser pessoa jurídica. É emitida pelo Tribunal de Justiça e informa se constam apontamentos de falência em nome da alienante.

Por fim, a certidão de interdições, tutela e curatela. Essa serve para provar que a pessoa não está interdita para os atos da vida civil, ou seja, é uma certidão que informa se uma pessoa está interdita (impossibilitada de administrar bens, movimentar contas), tutelada (para o caso de que menores incapazes) ou se possui a curatela de outra pessoa (ato de administrar bens, movimentar contas bancárias etc.). É importante solicitar essa certidão, pois caso alguma das situações seja positiva, a alienação feita por essa pessoa interdita será nula, tendo em vista que ela é considerada incapaz. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO POR ABSOLUTAMENTE INCAPAZ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. Nos termos do art. 166, do Código Civil (CC), é nulo o negócio jurídico celebrado por pessoa absolutamente incapaz. A sentença de interdição produz efeitos desde logo e sua publicação torna pública a situação do interdito, conforme os arts. 1.184, do Código de Processo Civil (CPC), e 1.773, do CC. No caso concreto, o autor foi declarado absolutamente incapaz por sentença transitada em julgado no ano de 2010. Assim, são nulos de pleno direito os atos praticados posteriormente pela parte. O negócio de compra e venda do imóvel, nesse sentido, fora celebrado após a interdição. Note-se, inclusive, que o preço de venda do imóvel é inferior ao valor pago anteriormente pela parte autora, comprovando o manifesto prejuízo. Assim, sendo absoluta a nulidade, possível o reconhecimento de ofício. Agravo de instrumento desprovido. Nulidade declarada de ofício. Unânime. (Agravo de Instrumento Nº 70058029885, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, julgado em 09/04/2014)

É interessante solicitar também uma consulta atualizada ao Serviço de Central de Proteção ao Crédito (SCPC) e à Sociedade Anônima de Centralização de Serviços Bancários (SERASA), os quais informam a condição financeira do vendedor, eliminando o risco de que o imóvel venha a ser incluído como forma de pagamento de algum débito.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os negócios imobiliários se tornaram um ótimo meio de investimento, tendo em vista que seu preço só tende a subir, observando o aumento crescente que os imóveis vêm tendo no Brasil.

O problema é que muitas pessoas não tomam as cautelas devidas no momento de adquirir um bem imóvel e acabam tendo prejuízo e muita “dor de cabeça” ao invés do esperado lucro.

A venda e compra de imóvel, diferente de outros negócios jurídicos, não se resolve apenas com a tradição. Para que o comprador possa se dizer dono do bem adquirido, primeiramente deverá ir a qualquer Tabelião de Notas, lavrar a escritura, recolher o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na Prefeitura Municipal, e dirigir-se ao Serviço de Registro de Imóveis competente para que seja efetuado o registro na matrícula do imóvel, pois somente com o registro que se transfere a propriedade e se dá publicidade ao ato, de forma que terceiros passam a ter conhecimento do novo proprietário do bem.

Mesmo solicitando todas as certidões mencionadas neste trabalho e seguindo o procedimento correto aqui sugerido, a compra ainda terá risco, pois há vícios ocultos que o comprador só terá conhecimento quando começar a utilizar o imóvel. Neste caso, ele também poderá se defender, mas pode demorar anos e anos até a solução do problema, tendo em vista a demora das ações judiciais e a grande quantidade de recursos. Pode ocorrer, ainda, de no final do processo o comprador ficar sem o imóvel, e o vendedor não ter mais o dinheiro pago para lhe ressarcir, como no caso da evicção.

Sobre o que foi analisado, pode-se dizer que não há como o adquirente de um imóvel ter a certeza absoluta de que no futuro não terá aborrecimentos com o negócio celebrado, pois, por mais que o comprador se empenhe em investigar a idoneidade moral e financeira dos proprietários alienantes, não há como se fazer isso de maneira completa, como nos casos, repita-se, de vícios redibitórios e de evicção.

Entretanto, tomando as cautelas recomendadas, o adquirente já consegue exteriorizar sua boa-fé de forma que, se eventualmente, no futuro, o imóvel adquirido sofrer alguma restrição relacionada a dívidas dos antigos proprietários, poderá ele, através das medidas cabíveis, defender seus interesses.

REFERÊNCIAS

AQUINO, Leonardo Gomes de. “Aquisição da propriedade pelo registro do título: características gerais”. In: *Revista Processus*, ano 01, edição nº 02, abril a junho de 2010, p. 85-97. Disponível em: <<http://institutoprocessus.com.br/2012/wp-content/uploads/2011/12/leonardo-titulo.pdf>>. Acesso em 25/mar/2015.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 14ª .ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. 26ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010, vol. 3.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, vol. 5.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. “Breves anotações sobre o Registro de Imóveis”. In: *Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR*, Pareceres, 18/05/2012. Disponível em: <<http://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>>. Acesso em 25/mar/2015.

MELO FILHO, Álvaro. “Princípios do Direito Registral Imobiliário”. In: *Uniregstral - Curso de Direito Registral Imobiliário*. Material didático. Ano 2008. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>>. Acesso em 19/ab/2015.

MONTES, Agel Cristóbal. *Direito Imobiliário Registral*. Porto Alegre: SAFE, 2005.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade*. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004, vol. 3.

SACCHETTO, Luiz Henrique Ferreira. “Retificação no Registro de Imóveis: espécies e aplicações”. In: *Instituto Universitário Brasileiro - IUNIB*, 19/mar/2012. Disponível em: <http://www.iunib.com/revista_juridica/2012/03/19/retificacoes-no-registro-de-imoveis-especies-e-aplicacoes/>. Acesso em 26/abr/2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2010, vol. 3.