Introdução

Este guia, dada a relativa complexidade em que comprador e vendedor se vêem envolvidos durante uma transação imobiliária, pretende auxiliar os mesmos e descomplicar a relação negocial estabelecida, proporcionado a tranqüilidade necessária para quem muitas vezes juntou economias de uma vida para aquisição do seu imóvel.

Não pretendemos esgotar o assunto e sim indicar os passos básicos na matéria, ao final estabelecendo um check-list para ser utilizado durante o processo.

Não juntaremos ao texto jurisprudência e legislação por ser desnecessário no momento,

cabendo aos envolvidos, na dúvida, procurar um profissional habilitado para aconselhamento.

Capítulo 1 - Tratamento dos bens imóveis no Direito Brasileiro.

No direito pátrio, os principais diplomas jurídicos envolvidos com relação aos imóveis são o código civil brasileiro e a lei de registros públicos.

Entretanto, como em outras matérias jurídicas, existem leis esparsas como a lei de uso do solo, as leis ambientais e recentemente o estatuto das cidades que podem influir no negócio imobiliário ou não, dependendo da situação fática.

Importante ao leitor é lembrar que estamos dentro de um sistema, o sistema jurídico, que se entrelaça.

Não obstante essa situação, é possível traçar algumas diretrizes para minimizar os riscos, cabendo ao leitor, diante de uma situação fática específica, buscar auxílio de profissionais do direito para o atendimento de sua particular situação.

Capítulo 2 - No primeiro contato

De inicio, a máxima importante é de que deve-se levar o imóvel a registro no cartório de registro de imóveis do local onde o mesmo está situado. (“quem não registra não é dono”).

Isto porque no sistema imobiliário brasileiro, para a transferência de propriedade de um bem imóvel, requer-se o competente registro, simbolizando a tradição do mesmo do vendedor ao comprador.

No caso de bens móveis, a tradição se opera pela simples entrega do bem, o que convenhamos não pode ser feito com bens imóveis.

Por si só, a escritura de compra e venda não representa transferência de propriedade e sim somente um instrumento de contrato entre comprador e vendedor.

Para dar-se o efetivo negócio ela deve ser levada a registro no cartório de registro de imóveis do local da situação do imóvel.

Esse simples fato, se observado durante as negociações, já evita muita dor de cabeça, pois na ficha do imóvel (sim ,cada imóvel brasileiro registrado no competente cartório de imóveis tem uma ficha que lhe é própria) constam todas as situações jurídicas que envolvem o mesmo. Uma vez “matriculado” ou registrado, uma simples certidão lista a vida do mesmo, como por exemplo hipotecas, penhoras, proprietários, etc.

A simples escritura de compra e venda, como dito acima, é um contrato que transfere ao comprador, que não registra, a simples posse sobre o imóvel. (Tecnicamente a posse pode ser bem defendida mas não é tema para esse assunto. O tema é evitar dores-de-cabeça na aquisição não é mesmo?).

Inclusive os entes públicos denominados sujeitos ativos de obrigações tributárias enxergam como devedor dos tributos apenas quem tem o nome registrado no registro de imóveis. (Evidentemente que pelo contrato de compra e venda – escritura – quem vendeu haverá de se ressarcir posteriormente do comprador mas em primeiro momento fica vulnerável ao fisco).

Então, ao estabelecer o primeiro contato para a aquisição (e até mesmo para quem quer

alugar um imóvel) a primeira providência é dirigir-se ao cartório do registro de imóveis do local onde o imóvel está situado e pedir uma certidão atualizada do imóvel de número tal. Se não tiver o número pode fornecer o endereço ou o nome do suposto vendedor ou locador (o proprietário do imóvel).