

Registre o imóvel que você comprou

No agronegócio ainda é comum a realização de compra e venda de imóvel com base em compromisso de compra e venda que, na maioria das vezes, sequer é levado a registro.

Vale, pois, ressaltar parte dos riscos e as implicações de tal prática.

Inicialmente, as assinaturas do comprador e vendedor devem ser reconhecidas por tabelião de forma que seja possível aferir a real data da celebração da transação.

Além das partes, duas testemunhas, com indicação de nome, endereço e CPF também devem assinar o contrato, sob pena de dificultar eventual cobrança judicial.

O contrato deve ser levado à registro junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Assim, é essencial que o contrato atenda às diretrizes da Corregedoria que é diferente em cada Estado. Uma prévia consulta ao Cartório pode ajudar a evitar surpresas desagradáveis.

A fim de evitar as altas taxas cobrados por alguns Estados para os atos de registro, muitos acabam por levar o contrato de compra e venda a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Contudo, tal Cartório serve, essencialmente, para a guarda de documentos, assegurar sua validade e também para dar publicidade.

Contudo, o que mais importa para as operações de compra e venda de imóveis é o que consta da respectiva matrícula, devendo nela ser priorizado o registro do contrato de compra e venda, caso ainda não haja escritura pública de compra e venda.

E se após a compra e venda, por meio de contrato particular (sem escritura pública) não registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o bem for objeto de penhora (ou seja, bloqueio por determinação judicial para garantia de uma dívida)? Nesse caso, o vendedor, tomando conhecimento do fato, pode (e deve) informar o juiz (por meio de advogado) de que o imóvel foi vendido e, agora, pertence ao comprador, juntando o contrato de compra e venda, o comprovante de pagamento, etc. O juiz poderá, diante das informações e dos documentos, determinar o desbloqueio do bem.

Mas, se o juiz entender que o comprador (que não participa do processo de dívida do vendedor) deve se manifestar expressamente e individualmente, então, não restará alternativa a não ser a propositura de uma ação própria, chamada de Embargos de Terceiro.

Os embargos são uma forma de tentar parar, impedir, que o imóvel (no caso que foi objeto de compra e venda) seja levado à leilão para pagar dívida do vendedor, uma vez que agora pertence ao comprador. Os embargos são de terceiro, porque o comprador não participa do processo em que o vendedor é devedor.

Se o comprador conseguir demonstrar que, de fato comprou o imóvel (juntando contrato de compra e venda) e que pagou pelo imóvel (juntando os respectivos comprovantes), o juiz provavelmente liberará o imóvel, uma vez que se trata de uma compra e venda de boa-fé (claro que há casos de má-fé, situação em que o imóvel poderá, sim, responder pela dívida).

Mas, veja que mesmo que o comprador demonstre que tem o direito ao imóvel, que comprou e pagou por ele, houve transtorno que atingiu terceiros, no caso o credor do vendedor. Como o contrato não estava registrado na matrícula do

imóvel, o credor pediu a penhora do bem por acreditar que se tratava de bem de livre disposição do vendedor. Nesse contexto, o comprador foi responsável por todo o processo de discussão até que restasse comprovado que o imóvel não poderia ser penhorado, destinado ao pagamento da dívida do vendedor. Nesse sentido, se o comprador for considerado responsável pelo transtorno será condenado ao pagamento de todas as despesas do respectivo processo, o que inclui, destaque-se, honorários do advogado da parte contrária que, em regra, é fixado entre 10% e 20% sobre o valor dado à causa que, para situações como essas corresponde ao valor do bem, geralmente de valor elevado.

Diante disso, a atenção aos requisitos legais, tanto para elaboração de contratos de compra e venda de imóveis quanto para os respectivos registros é essencial para que não haja elevadas despesas desnecessárias, além de insegurança jurídica que poderá perdurar por anos.

Fábio Lamonica Pereira
Advogado em Direito Bancário e do Agronegócio
lamonica@lamonica.adv.br

Fábio Lamonica Pereira
lamonica@lamonica.adv.br
www.lamonica.adv.br

Agronegócios | Bancário

Schwingel & Lamonica
Advogados Associados

Av. Independência, 258, s. 202 - CEP 87015-020
Tel.: +55 (44) 3028-2003
Maringá - Paraná - Brasil

...