

A IMPORTÂNCIA DE REGISTRAR O SEU BEM IMÓVEL

Eunice Arlete Thomas

Muitas pessoas se enganam ao pensar que basta assinar a escritura pública de compra e venda ou simplesmente um contrato particular de compra e venda, celebrado entre comprador e vendedor para se tornar proprietário do bem imóvel adquirido. É com este pensamento que muitas pessoas guardam suas escrituras em casa pensando terem concretizado o negócio. Ao assinar a escritura pública ou o contrato de compra e venda (acordado entre as partes), o comprador estará efetuando apenas o primeiro passo para tornar-se o legítimo proprietário do bem imóvel adquirido, conforme observamos na disposição dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil sobre quando efetivamente se dará a transferência do imóvel:

“ Art.1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transferidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts.1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no registro de imóvel.

§1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. ”

Desta forma, o comprador de um terreno, de uma casa, apartamento e demais patrimônios imobiliários, só passa ser o legítimo proprietário de sua aquisição quando o negócio for registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

Esta transferência só ocorrerá se o imóvel estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante vendedor, por isso a importância do momento da realização do negócio solicitar no Registro de Imóvel uma cópia da matrícula atualizada, para verificar se o imóvel se encontra registrado em nome do outorgante vendedor, e se não pesa sobre o imóvel nenhum ônus que possa impedir a realização da Escritura Pública de Compra e Venda. O art. 195 da lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), preceitua:

“ Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”

Essa exigência ocorre porque, se o imóvel não estiver registrado ou matriculado em nome do outorgante vendedor, este não poderá transferir a

propriedade para o outorgado comprador. Para que o imóvel seja efetivamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, uma das exigências é que o título seja feito por escritura pública de compra e venda (de acordo com o art.108 do CC) ou contrato particular de Compra e Venda, quando o imóvel tenha pequeno valor.

Para não correr o risco de dupla venda de um único imóvel, pelo fato de não ter levado a registro o seu título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis. (Pois quem primeiro registrar será o proprietário do imóvel), o adquirente, logo que tenha o título translativo de bens imóveis, deve levá-lo ao registro imobiliário competente e protocolá-lo para efetivar juridicamente a transferência do bem imóvel.

A prioridade para o registro será verificada de acordo com o protocolo da prenotação no Cartório de Registro de Imóveis, conforme preceitua os arts.186 da lei nº 6.015/73 e art.1.246 do Código Civil.

“ Art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.”

“ Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo.”

O artigo 186 da lei 6.015/73, trata do direito de prioridade do título que será dado para o requerente no prazo de 30 dias, ou seja, se houver pendência em relação ao registro e o adquirente não apresentar o que lhe foi requerido no prazo acima, este perderá automaticamente o seu direito de preferência.

Como diz o velho brocado “QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO”, por isso é necessário registrar o imóvel no menor espaço de tempo possível depois de celebrado e assinado a escritura pública de compra e venda ou contrato particular de compra e venda, para não correr o risco de ter o imóvel vendido duplamente ou ser penhorado, por dívidas do antigo proprietário, ou por outro fato que impeça a sua transferência.