
Obra esclarece sobre os cuidados ao comprar imóvel

O advogado especializado em direito imobiliário Bruno Mattos e Silva está lançando a segunda edição de seu livro “Compra de Imóveis: Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos”.

A primeira edição da obra, lançada pela Editora Atlas em março de 1999, esgotou-se em menos de um ano.

A segunda edição vem com algumas novidades. Ela foi atualizada de acordo com as mudanças na legislação e as novidades jurisprudenciais.

A seguir, leia entrevista com o autor Bruno Mattos e Silva:

P: Quais são as cautelas que devem ser tomadas pelo comprador, antes da compra do seu imóvel?

R: São várias. Em primeiro lugar, ele deve verificar se aquele que vende o imóvel é de fato o seu proprietário, bem como se ele pode realmente vender o imóvel de forma válida. Isso será feito mediante leitura da certidão do imóvel, que pode ser obtida no cartório de registro de imóveis da circunscrição que abranger o imóvel.

P: Essa certidão é a escritura pública? A escritura pública não prova que o vendedor é o proprietário?

R: Não. O fato de alguém ter uma escritura pública não faz dele o proprietário de coisa alguma. Proprietário, a princípio, é aquele que tem o seu nome registrado como tal, na matrícula do imóvel, no cartório de registro do imóvel.

P: Então, para que serve a escritura pública?

R: A escritura pública é o instrumento da venda do imóvel. Ela é lavrada em um cartório de notas (tabelionato). Somente após o registro da escritura, no cartório de registro de imóveis, é que o comprador torna-se proprietário do imóvel.

P: É por isso que se costuma dizer “quem não registra não é dono”?

R: Exatamente. E é importante lembrar que somente a escritura que preenche certos requisitos é que poderá ser registrada.

P: Constatando que aquele que oferece o imóvel à venda é realmente o seu proprietário, o que deve fazer o comprador em seguida?

R: Você poderá obter todas as informações a respeito das cautelas que o comprador deve tomar no livro que escrevi, que se chama, justamente, “Compra de Imóveis: Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos”. Ele foi editado pela Atlas, custa apenas R\$ 25,00* e é facilmente encontrado nas livrarias, na seção de livros jurídicos. Apesar disso, ele pode ser compreendido por pessoas que não tenham formação jurídica.

P: Você poderia, em linhas gerais, dizer quais seriam essas cautelas?

R: Em linhas gerais, sim. Veja, a questão é complexa, tanto é assim que gerou um livro de 189 páginas! De todo modo, o passo seguinte é ver se o imóvel não se encontra com algum gravame, tais como penhora ou hipoteca, por exemplo, que poderão levar o imóvel a responder por uma dívida do vendedor, mesmo depois da venda! Há vários outros tipos de gravames, bem como outros aspectos extremamente relevantes que poderão tornar a venda desaconselhável ou mesmo impossível. Tudo isso estará registrado na matrícula do imóvel.

P: O seu livro trata dessas questões?

R: Sim. Fiz questão de descrever tudo o que poderá estar registrado na matrícula.

P: Vamos imaginar, assim, que nada há na matrícula do imóvel a desaconselhar a venda. Qual o próximo passo?

R: Verificar a situação pessoal do vendedor. Quem é ele? É uma pessoa física ou jurídica? Se for pessoa jurídica, há cautelas específicas, que também descrevo no livro. Vamos imaginar que ele é uma pessoa física. Como está a sua situação patrimonial? Ele tem dívidas? Ele tem títulos protestados? Foi condenado criminalmente? Está sendo processado em razão de suas dívidas? Existe alguém que está contestando a propriedade do imóvel? Para responder estas perguntas, é preciso extrair as certidões junto aos fóruns do local do imóvel e também do local em que reside o vendedor. É preciso fazer o mesmo quanto ao cônjuge ou companheiro(a) do vendedor, pelas mesmas razões.

P: Qual a razão disso?

R: Várias. Vamos dar um exemplo: a hipótese de alguém que tem vários credores e seu patrimônio não seja suficiente para cobrir essas dívidas. Ele decide vender tudo o que tem e fugir com o dinheiro, sem pagar as dívidas e deixando os credores sem ter como realizar seus créditos. Seria isso justo? O Direito coíbe isso, de modo que os bens vendidos nessa situação poderão responder pelas dívidas, mesmo depois de vendidos.

P: Mas, então, os compradores de boa-fé serão prejudicados?

R: Sim. É por isso que eles devem tomar as cautelas. Na verdade, a boa-fé que o Direito protege não é a do incauto, mas sim do cuidadoso. Isso tudo é praticamente pacífico nos nossos tribunais. Até porque a lei é clara quanto à questão da fraude contra credores e fraude à execução.

P: E no tocante à aquisição de imóvel ‘na planta’, de uma incorporação imobiliária? O que ocorreu no

caso da Encol? Foi um problema apenas econômico, de má administração da empresa, ou os compradores poderiam ter feito algo para evitar o problema?

R: Bem, no caso de uma incorporação imobiliária o assunto é ainda mais complexo, existindo várias outras cautelas a tomar. No caso da Encol, o problema principal não foi apenas econômico, embora este componente tenha existido e em alguns casos tenha sido realmente grave. Mas os compradores, na maioria dos casos, ao celebrar o contrato de promessa de compra e venda do imóvel autorizaram a Encol a hipotecar o imóvel em garantia do financiamento para a própria Encol! A Encol, em tais casos, não pagou o financiamento que obteve, embora muitos compradores tenham pago tudo o que deviam à Encol. O banco, que não recebeu a sua parte, tem a hipoteca para assegurar a realização do seu crédito. Os compradores, realmente, saíram perdendo. Eles não deveriam ter assinado um contrato com aquela cláusula!

P: Imagino que no caso de loteamentos há ainda outras cautelas a tomar...

R: Sim, existem. A principal delas é quanto ao registro do loteamento. Sem isso não é possível a aquisição do lote.

P: Para finalizar, o que você aconselha ao comprador, para tomar as cautelas que você mencionou?

R: Veja, o mais recomendável é que o comprador seja assessorado por um profissional que seja especializado na matéria. Há advogados especializados nas questões imobiliárias, assim como há corretores de imóveis com profundos conhecimentos da matéria, que poderão prestar valiosos serviços ao comprador. Algumas pessoas imaginam que todos os corretores apenas querem vender o imóvel para ganhar a comissão, mas não é bem assim. Em qualquer profissão há bons e maus profissionais, é preciso apenas saber escolher.

* O valor acima foi o da 1ª edição. O preço de tabela da 2ª edição, com 232 páginas, é R\$ 32,00.

Date Created

05/06/2000