

---

## Guilherme Zauli: Contrato de compra e venda não garante imóvel

A aquisição da casa própria sempre esteve presente dentre os principais objetivos da população brasileira. Porém, para que este tão sonhado objetivo não se torne um verdadeiro dissabor, algumas cautelas devem ser observadas.

É comum as pessoas acreditarem que realizando um simples contrato de compra e venda, estariam juridicamente resguardadas ao adquirirem determinado bem imóvel.

Em que pese tal contrato de fato produzir efeitos entre as partes, essa relação jurídica apenas será convalidada perante terceiros, caso ocorra o registro da aquisição da respectiva matrícula imobiliária.

Em suma, vale dizer que proprietário é aquele que detém o registro imobiliário em seu nome.

Visando facilitar e conferir maior segurança às transações imobiliárias, no ano de 2015 entrou em vigência a Lei 13.097, a qual dentre outros temas, estipula em seu artigo 56 que: eventuais transações ou ônus apenas surtirão efeito sobre o imóvel, caso encontrem-se devidamente registrada na matrícula imobiliária.

No âmbito prático, é comum que tomadores de financiamento imobiliário, quando não possuem mais condições para arcar com a integralidade do financiamento, resolvam “vender” o imóvel a terceiros através de contrato de compra e venda.

Ocorre que ao tentar levar tal contrato a registro, os adquirentes do imóvel surpreendem-se com a negativa do cartório, visto que a garantia do financiamento anteriormente realizado era o próprio bem, o qual já se encontrava registrado em nome da instituição financeira responsável pela concessão do crédito.

Consolidando o entendimento acima, recentemente o Superior Tribunal de Justiça produziu entendimento validando a arrematação de bem imóvel realizada em leilão judicial, mesmo havendo contrato de compra e venda anterior, porém sem registro na respectiva matrícula imobiliária (REsp 1.724.716 / MS).

Portanto, antes de celebrar qualquer contrato para aquisição de imóvel recomenda-se a verificação da matrícula imobiliária, pois com este documento e com o auxílio de um advogado, será possível analisar a viabilidade de tal negócio, evitando assim a temida circunstância do “pagou, mas não levou”.

### Date Created

10/12/2018