

## Morgana Borssuk: Dono é apenas aquele que registra

Embora pareçam ter significados semelhantes, posse e propriedade têm usos muito distintos quando o assunto é identificar o dono do imóvel. Ser o proprietário real implica em preencher uma série de requisitos legais, a partir do que determina e orienta o Novo Código Civil (NCC), por exemplo. Sem observar o que a lei preconiza, quem pode até se considerar o titular de um terreno ou uma casa terá de lidar com surpresas no futuro.



Segundo o artigo 1.228 do NCC, o proprietário é aquele que

usa, usufrui e dispõe do bem. Ele tem o direito de acesso para reavê-lo de quem se apossou de maneira injusta. Portanto, a própria lei — em caso de conflito entre proprietário e quem se encontra na posse do imóvel — pode servir de parâmetro objetivo para resolver a disputa.

A situação de posse também é esclarecida na mesma legislação. O artigo 1.196 indica que o possuidor tem de fato o exercício, seja pleno ou não, de alguns poderes perante o imóvel. Ou seja, enquanto usa o bem de forma legal, ele exerce o direito de assumir o papel de conduta de dono, praticando poderes sob a propriedade.

Com o esclarecimento feito entre as duas situações, para ser o proprietário do imóvel perante a lei também é necessário recorrer ao cartório de registro de imóveis. Nessa serventia extrajudicial, o real dono do bem fará o documento de registro do imóvel, que o reconhece oficialmente como atual proprietário.

### Só escritura não é suficiente

Mas para chegar ao registro, há um caminho a ser respeitado que começa com a chamada *due dilligence*, momento em se investiga a situação que o imóvel e o proprietário se encontram para, só então, proceder a escritura. Ela expressa a vontade de duas pessoas realizarem o negócio com um imóvel. É uma espécie de pontapé legalizado para realizar a transação.

O comprador que detém a escritura — que deve ser celebrada em um tabelionato de notas — tem apenas, na prática, o reconhecimento de posse do imóvel, não sendo considerado ainda o dono do bem, o que só acontece com a realização do registro.

De posse da escritura, ele se dirige ao cartório de registro de imóveis para incluir a informação da

manifestação de vontade compra e venda na matrícula, um cadastro que reúne dados importantes sobre a localização e a descrição do bem, o conteúdo da escritura, a transferência de titularidade dele, dívidas vinculadas ao imóvel e benfeitorias.

Só depois desse trâmite é que o registro do imóvel é atualizado, com o nome do dono que o adquiriu. Já em caso de alienação fiduciária, o título de propriedade permanece em nome do vendedor enquanto o comprador não quitar a dívida do imóvel.

### **Contrato particular de compra e venda**

Uma situação bastante comum no comércio de um imóvel é a celebração do contrato particular de compra e venda. Mas, afinal, esse documento assegura alguma legalidade das intenções manifestadas pelas partes?

Para início de conversa, um instrumento particular não cumpre o mesmo papel, por exemplo, da escritura, que legaliza o processo de compra e venda do bem, abrindo caminho para que se faça a atualização da matrícula no cartório e a transferência do registro do imóvel em nome do novo proprietário.

Feita a ressalva, o contrato particular tem a sua importância em uma transação, com a função de formalizar a negociação e esclarecer todos os pontos daquela compra e venda. O documento deve ser assinado por comprador e vendedor, incluindo também a ratificação de pelo menos duas testemunhas para transformar o instrumento em título executivo.

Embora sem a cobertura jurídica proporcionada pela escritura, o documento particular de compra e venda tem sua serventia, já que pode servir de referência para dar início à transação imobiliária. A recomendação é que o documento apresente o maior número possível de detalhes a respeito da comercialização do bem.

Como se percebe, existem muitas diferenças entre esses termos. A falta de conhecimento jurídico sobre as regras que envolvem a compra e venda de um bem, o direito de uso e a posse é ampla e pode gerar problemas futuros. Por isso, lembre-se: só é dono quem registra. E em caso de dúvida, a melhor solução é buscar a ajuda de um especialista.

### **Date Created**

26/05/2021