Paulo Mariano: Arrematação de direitos e obrigações sobre imóvel

Inicialmente, devemos aqui esclarecer o que são os direitos e obrigações sobre o imóvel. Tratam-se daqueles inerentes ao imóvel, como usar, possuir, usufruir e alienar. Ou seja, se compro somente os direitos e obrigações sobre o imóvel, não tenho as garantias.

Obtenho os direitos e obrigações sobre o imóvel por meio de um instrumento particular de compromisso de compra e venda ou quando, ao adquirir um imóvel, eu alieno a propriedade em garantia ao banco financiador para a compra deste imóvel, a chamada alienação fiduciária.

Quem detém os direitos e obrigações sobre o imóvel não estará qualificado na matrícula do imóvel como proprietário, e, sim, como o detentor dos direitos e obrigações sobre esse imóvel.

Ocorre muitas vezes de esses direitos e obrigações não serem registrados na matrícula do imóvel pelo detentor. Isso implica que, provavelmente, o novo comprador deste imóvel não consiga registrar o seu título.

Cabe ressaltar que, no sistema registral brasileiro, existe o princípio da continuidade dos registros, e isso significa que não pode haver saltos entre os registros da transmissão deste imóvel.

Pode ocorrer que no edital de leilão no qual discrimina o imóvel este esteja caracterizado como casa, apartamento, unidade condominial. No entanto, ao se observar a matrícula do imóvel, descobre-se que o que está sendo levado a leilão são os direitos e as obrigações sobre esse imóvel, e não sua propriedade.

Se houve o registro desses direitos pelo antigo detentor, o novo adquirente conseguirá realizar o registro dos seus direitos. No entanto, se este não o fez, dificilmente o oficial cartorário realizará esse novo registro, em respeito ao princípio da continuidade registral da propriedade.

Mas, para o investidor que adquiriu esses direitos, e mesmo que registrado, pode haver uma desvalorização do imóvel no momento da venda. Isso ocorre nos casos de venda realizada por meio de financiamento bancário, pois o banco recusará esse financiamento, considerando que o agente financeiro somente aceita como garantia a propriedade, e não os direitos e obrigações sobre esse imóvel.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Por outro lado, a aquisição dos direitos e obrigações do imóvel possui uma menor procura e, para um investimento a longo prazo, é uma ótima oportunidade.

Assim, com a assessoria de um advogado especializado, tanto a aquisição dos direitos e obrigações sobre o imóvel quantoa a propriedade são ótimos investimentos para quem deseja adquirir seu imóvel no leilão.

Date Created
27/05/2021

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.