

3.3.4 Quem não registra não é dono; quem registra também pode não ser

Hosana Luiz de Faria

Bacharel em direito pelo UNICEUB, Brasília DF.

Advogado militante nas áreas de registros públicos, direito agrário e ambiental



Hosana Luiz de Faria

Todo cuidado é pouco ao adquirir um imóvel, seja ele urbano seja rural. Alguns cidadãos adquirem imóveis, muitas vezes investindo toda economia auferida ao longo da vida, vão a um tabelionato de notas e lavram uma simples procuração. Sentem-se seguros quanto à aquisição do imóvel, esquecendo-se de que essa procuração pode ser revogada pelo outorgante a qualquer tempo, e também, dependendo da desonestidade do vendedor, poderá aliená-lo novamente. Ademais a

procuração poderá perder a eficácia pelo falecimento do outorgante, situações que tornam absolutamente insegura essa forma de transação tão comum.

Outro cidadão julgando-se mais experiente e conhecedor das noções mínimas de segurança jurídica da tradição imobiliária, ao adquirir um imóvel, previamente procura a serventia registral da localização do bem solicitando certidão de matrícula e certidão negativa de ônus. De posse de tais documentos, vai a um tabelionato de notas e lavra uma escritura pública de compra e venda, sujeita aos seguintes pré-requisitos: apresentação de certidão negativa de débitos fiscais, federais, estaduais e municipais, guia de quitação do ITBI, quando a hipótese for transmissão de imóvel urbano mais recolhimento IPTU e CNDO do INSS, quando a hipótese for transmissão de imóvel rural mais ITR e CCIR e em alguns estados, por força de interpretações diferenciadas da lei, a averbação da reserva legal, incluída na legislação pátria pela lei 7.803/89, e recepcionada pela legislação posterior, estabelecido um percentual variável entre 20% e 80%, dependendo do tipo de vegetação e da localização do imóvel rústico que deve ser obrigatoriamente preservado com a vegetação natural. Cumpridas todas essas etapas, o cidadão volta para casa com o traslado da escritura pública e, seguro, cuida apenas em manter tal documento na gaveta. Esquece de que o seu imóvel continua registrado no nome do vendedor, podendo sofrer uma penhora ou ser transferido para outrem, situações que tornam essa prática absolutamente insegura.

Outro cidadão conhecedor da matéria, principalmente da Lei 6.015/73 LRP, e, no caso dos imóveis rurais, da Lei 10.267/2002, de vigência gradativa que exige o geo-referenciamento de todas as propriedades rústicas deste país, um mosaico a ser elaborado pelo INCRA, que evitará a sobreposição

de títulos. Hoje é pré-requisito para registro de escrituras de imóveis superiores a mil hectares. Depois de satisfeita essa etapa e todas enumeradas nos parágrafos anteriores, o cidadão experiente leva sua escritura a registro e vai para casa feliz da vida, com uma certidão de matrícula atualizada com o imóvel devidamente registrado em seu nome e absolutamente seguro sobre a propriedade do imóvel que adquiriu, como de fato deveria ser. Entretanto suponhamos que o outorgante residia anteriormente em uma cidade distante e lá deixou contas pendentes que originaram processos de execução, na qual os credores tenham pedido a penhora dos bens do outorgante-vendedor, e que ele mesmo já tenha sido citado anteriormente ao registro da escritura. Configura-se **fraude à execução**, e, mesmo sendo o comprador de boa fé ele pode ver seu imóvel penhorado e levado à hasta pública. Portanto, **QUEM REGISTRA TAMBÉM PODE NÃO SER DONO**. O que não deixa de ser uma aberração jurídica e que contraria frontalmente o direito de propriedade.

Assim, ao adquirir um imóvel, o comprador, além dos cuidados acima enumerados, deve requerer também uma certidão negativa de ações em nome do vendedor nas comarcas de localização do imóvel, da sua residência atual e por onde ele tenha residido pelos últimos vinte anos. Mesmo assim, para ter segurança aparentemente garantida seria necessário requerer certidões em todas as comarcas do país, pois o vendedor pode ter contra ele processos de execução em qualquer outra localidade, outra aberração jurídica. Mas, suponhamos que alguém tome todas estas precauções, seria possível considerar a tradição absolutamente segura? **A resposta, em especial no caso das grandes áreas rurais é não.**

Acontece que a lei do geo-referenciamento exige em certas situações a certidão de destaque do imóvel da união, ou seja, uma cadeia dominial ininterrupta retroagindo ao título que transferiu o imóvel do estado para um particular, que pode ser, um título de aquisição de terras do estado ou sentença de usucapião, uma sesmaria ou registro paroquial, que tecnicamente denominamos forma de aquisição originária. Caso não satisfeitas essas exigências o estado tem pleiteado, mediante ação **DISCRIMINATÓRIA**, a declaração de devolutividade do imóvel.

Nunca compre um imóvel sem a assessoria de um bom advogado. Mesmo assim o profissional no máximo poderá minimizar esses riscos, pois como já mencionado, **com a legislação hoje vigente em nosso país, não existe segurança jurídica absoluta na tradição dos bens imóveis.**