

Capítulo 2 - O estudo da matrícula

A análise de compra do imóvel necessariamente começa num documento denominado certidão de matrícula atualizada, que é emitida pelo cartório de Registro de Imóveis (atenção: pode estar em mais de um, se o imóvel estiver na divisa entre regiões) da área que o imóvel se encontra.

Isso ocorre por causa do princípio jurídico da força probante: toda informação que está indicada na matrícula é presumida verdadeira até prova em contrário. Se existe um ônus ou uma restrição e ela está registrada na matrícula, não se pode alegar desconhecimento. Por exemplo: tem uma penhora (uma restrição judicial) no imóvel. Se o adquirente comprar esse imóvel mesmo com essa penhora, o imóvel for a leilão e o adquirente perder a propriedade para o arrematante, não se pode alegar desconhecimento.

Por outro lado, caso haja restrições e ônus ao imóvel, mas ela não está indicada na matrícula, o adquirente que eventualmente perder o imóvel já tem um argumento defensivo na Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça e no artigo 54 da Lei 13097/15: informação que não está na matrícula presume boa-fé ao comprador, o que torna mais provável repelir uma situação que leve à perda do imóvel.

Isso minimiza o risco evictório que mencionamos no Capítulo 1.

Mas é o suficiente? Não, é preciso buscar outras fontes de informação, certidões, cadastros e outras informações técnicas para se fazer a avaliação com segurança. Se apenas a matrícula fosse suficiente, este livro ficaria adstrito a este capítulo, mas não é o caso.

Note-se que toda aquisição tem pontos cegos. Por exemplo, se foi protocolado um ônus na matrícula logo depois que a certidão foi emitida.

1. Quem é o dono de fato do imóvel?

A primeira coisa a se saber para se comprar um imóvel é: a pessoa que se apresenta como proprietário é, de fato, dono do imóvel ou é um mentiroso e vai dar golpe?

Como vamos saber isso?

A resposta é: todo proprietário de imóvel precisa estar registrado na matrícula do imóvel como proprietário e não pode ter passado para outros.

O fundamento legal desta regra é o artigo 1245 do Código Civil, que tem esta redação:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Ou seja, existe um registro (uma informação de banco de dados) no Cartório de Registro de Imóveis dizendo que uma pessoa é proprietária do imóvel. Vamos chamar essa pessoa de JOÃO.

Cada região da cidade tem um cartório específico e todos os imóveis daquela região estão naquele cartório. Isso nas cidades maiores. Nas cidades menores, todos os imóveis se encontram no único cartório de Registro de Imóveis daquela cidade. Agora, se o imóvel for muito grande, que abrange mais de uma região correspondente de Registro de Imóveis, ele possui registros em todas as áreas do cartório.

Uma fazenda muito grande, que corresponde a quatro áreas (que se denominam circunscrições de registro de imóveis) de competência de cartório tem de corresponder a quatro registros.

Somente o proprietário, que pode ser uma pessoa física ou jurídica, está habilitado a passar o imóvel e, como veremos mais à frente, pode ser necessário tanto a assinatura da pessoa que está vendendo quanto do seu cônjuge.

Como se encontra o registro de um imóvel? Como saberemos se JOÃO, que está oferecendo a casa, o apartamento, a sala comercial, o galpão, tem registro no cartório?

Para sabermos se JOÃO é o real proprietário, vamos abrir um documento chamado de certidão de matrícula, que é o documento, fornecido pelo Cartório do Registro de Imóveis em que o imóvel se localiza. Se o imóvel estiver em área de circunscrições de cartórios, tem de se pegar todas as matrículas.

A certidão de matrícula é a fotografia de toda a história de vida do imóvel e é emitida pelo Registro de Imóveis. Não se compra imóvel sem estudar com muito detalhe a matrícula.

O cabeçalho da matrícula tem a seguinte aparência:

fabiano_c 485479 26/05/2021 13:20:28 1

fls. 17



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
[REDACTED]

ficha
1

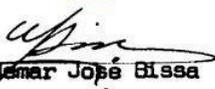
São Paulo, [REDACTED]

Imóvel: UMA CASA à Rua [REDACTED] no Alto da Lapa, no 14º sub distrito, Lapa, e o terreno medindo 16 m de frente, por 51 m de frente aos fundos do lado direito visto da rua, 49,84 m do lado esquerdo, e 5,07 m nos fundos, com a área de 527,65m2, confrontando do lado direito [REDACTED] do lado esquerdo com [REDACTED] e nos fundos com Amé [REDACTED] (Contribuinte [REDACTED]).

Proprietário: [REDACTED], casado, aeronauta, domiciliado nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição [REDACTED] deste Cartório.

O Oficial Substituto:


Waldemar José Bissa

* * *

R. 1 em -5. ABR. 1978

ashQRC=E74A769C-9AD2-40A3-A5E2-0E315B2A9ED7

idão emitida pelo SREI
colado em 27/05/2021 às 09:33, sob o número 10066024620218260004.
me o processo 1006602-46.2021.8.26.0004 e código DF-150D6.

O primeiro elemento é o **memorial descritivo**. A palavra que vem depois de **imóvel:**, que é uma descrição do engenheiro, do arquiteto ou do topógrafo no momento em que a casa foi levada para registro, que recebeu o habite-se da municipalidade e, após a autorização da Prefeitura, foi levada a registro no cartório.

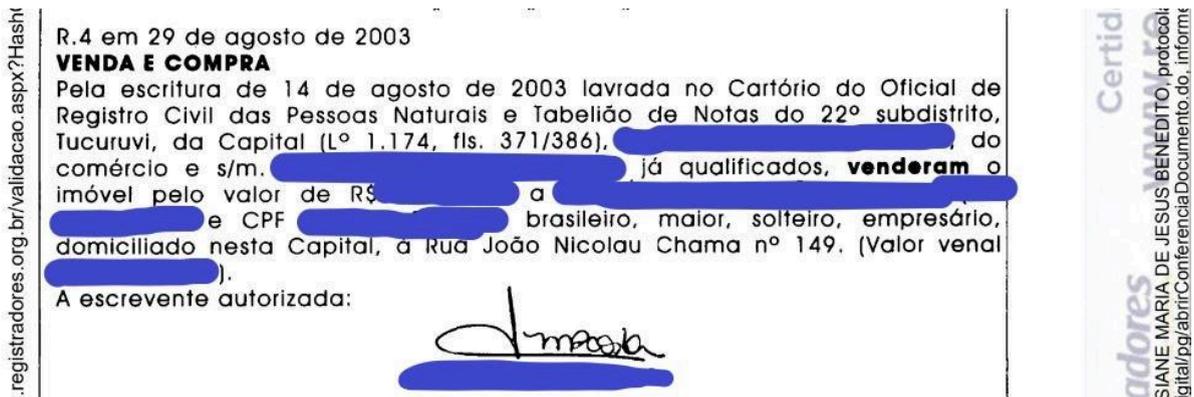
Como se consegue a matrícula? Ela pode ser obtida indo diretamente ao cartório do Registro de Imóveis, para se ter a certidão em papel, ou no site <https://registradores.onr.org.br/>.

Temos a matrícula em mãos, como saber agora quem é o proprietário?

Uma matrícula tem uma sequência de diversos proprietários, que foi passando ao longo do tempo, de restrições que foram impostas, de restrições que foram

levantadas, de proprietários que foram comprando e vendendo, de proprietários que foram herdando, de gente que conseguiu adquirir a propriedade por usucapião e assim por diante.

O registro da propriedade é da seguinte forma:



Trata-se de um registro no qual o imóvel passa de uma pessoa para outra. A não ser que o proprietário seja o primeiro, existem vários registros em cadeia, um depois do outro, numa linha do tempo, do mais antigo para o mais novo.

As pessoas vão adquirindo por compra e venda, adjudicação, inventário etc e vão sendo registradas.

Portanto, no lugar das palavras “venda e compra”, poderia ter as palavras inventário, adjudicação, arrematação, doação e outras. Trata-se da forma como cada proprietário registrado se tornou dono do imóvel.

Temos uma lista em cadeia de todos os proprietários, do antigo para o novo. O último proprietário é o atual e os demais nomes de empresas físicas e jurídicas são os proprietários anteriores.

Como se sabe se a pessoa que está oferecendo o imóvel é proprietário? Basta verificar se a pessoa que está oferecendo o imóvel à venda é a última pessoa que tem registro de propriedade. Somente o último proprietário pode passar escritura.

É preciso ter bastante atenção se a pessoa que se apresenta como proprietário consta da matrícula, mas não é a última. Isso indica golpe, pois ela não poderá passar pela escritura. **Somente o último pode passar o imóvel.**

Com a matrícula em mãos, pegue cópia do documento de identificação do proprietário e verifique se as informações batem com o último registro de matrícula. Caso seja positivo, as informações batam, o fulano é proprietário.

Se houver certeza da identidade, mas erro de grafia na matrícula, deve ser feita retificação administrativa no Registro de Imóveis. Caso o(a) proprietário(a) tenha se casado, deve ser averbada a certidão de casamento na matrícula para que o casal possa dar outorga conjugal.

Agora, voltemos ao registro.

Vê-se que temos várias informações neste registro:

1. A data em que ocorreu;
2. O motivo do registro (no caso, compra e venda);
3. O documento que gerou (no caso, a escritura pública);
4. A data do documento que gerou. Inclusive, no caso de escritura pública, pode-se ver o cartório, número e data da escritura e até mesmo tirar 2a. via da mesma; e
5. O domicílio atual do vendedor.

Tais informações podem ser importantes numa situação futura, como veremos, e devem ser lidas com atenção e cuidado.

2. Primeiro cuidado: obter a matrícula atualizada

É um risco extraordinário fazer a aquisição de um imóvel sem fazer a leitura da matrícula, uma vez que somente o(a) proprietário(a) indicado(a) no documento pode fazer o negócio.

Além disso, na matrícula existem diversos ônus e dívidas que podem ser cobradas do proprietário e o comprador tem previsão legal expressa que não pode alegar desconhecimento.

Finalmente, a matrícula precisa ser extremamente atualizada, pois podem ter surgido ônus novos nas últimas semanas que não aparecem numa matrícula antiga. Toda certidão de matrícula indica a data em que foi emitida.

Veja a Lei 13097/15:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos da previstos no [art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#) - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do disposto no [inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 2015](#) - Código de Processo Civil.

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos [art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

§ 2º Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o **caput** ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real:

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no [§ 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985](#)

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

Do que se depreende desta lei? Que existe uma presunção de conhecimento e de responsabilidade do adquirente do imóvel e, por isso, o comprador não pode alegar desconhecimento. Se uma ação cobrando uma dívida ou houver uma penhora indicada na matrícula e o imóvel for a leilão, o comprador não pode dizer que desconhecia ou que a responsabilidade não era dele. Essa é a dimensão do prejuízo que se pode ter.

Sim, o imóvel pode ser levado a leilão por uma dívida de terceiro, que não é sua e, caso queira salvar sua casa, pode ser obrigado a pagar um valor muito alto.

Mesmo que a dívida ou a execução que leve à perda do imóvel não esteja na matrícula, existe uma presunção favorável de boa-fé que serve de argumento

defensivo para impedir a perda, a súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, a saber:

O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

Ou seja, se perder o imóvel por dívida ou execução do vendedor, é necessário que a pessoa que está cobrando do vendedor tem de provar que o comprador agiu de má-fé para cobrar a dívida que não consta na matrícula.

Agora, se a dívida está na matrícula (na forma de distribuição da ação, penhora, indisponibilidade, arrematação, etc), é muito mais difícil evitar a perda do imóvel.

3. Segundo cuidado: verificar se é o proprietário.

Somente o último proprietário pode passar a escritura. Ele deve estar vivo, habilitado (se for pessoa jurídica), com o estado civil atualizado e com a situação de eventual partilha regularizada.

Outra pessoa que não o proprietário não pode passar a escritura.

4. Terceiro cuidado: verificar superficialmente o memorial descritivo.

O memorial descritivo parece ser o imóvel que está à venda? Existe uma casa ou uma fazenda?

5. Como se transfere a propriedade?

Agora que se sabe como se verifica se JOÃO é proprietário, como o JOÃO passa a propriedade para você? Voltemos ao art. 1245 do Código Civil.

Temos um sistema de **TÍTULO e MODO**.

O título é o documento, externo ao Registro de Imóveis, que ingressa no registro de imóveis, o modo é a transferência do registro em si.

São três documentos: a escritura pública, o contrato de financiamento e a escritura particular.

São **três** passos. **Sempre dois passos em cartórios diferentes.**

Escritura pública no Tabelião de Notas => Pagamento de ITBI => Registro de imóveis

O principal meio de compra à vista tem três passos: comprador e vendedor assinam a escritura pública, que é redigida no Tabelião de Notas por livre escolha das partes, o imposto ITBI é pago, e esta escritura pública é registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Temos dois cartórios: o de Notas e o de Registro de Imóveis. Para que o registro ocorra, os dois passos precisam acontecer. **Não adianta simplesmente assinar a escritura pública e guardar.**

Vide o art. 108 do Código Civil

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

O segundo meio de aquisição de imóvel é o contrato de financiamento no Sistema Financeiro da Habitação.

Contrato de financiamento => Pagamento do ITBI => Registro de Imóveis

Faz-se o contrato de financiamento e o mesmo é documento hábil para transferir a propriedade para o Registro de Imóveis. O primeiro passo é o contrato, o segundo é o imposto, o terceiro é o registro na matrícula.

O fundamento é o art. 62, da Lei 4380/1964 do Sistema Financeiro da Habitação.