

Por Catherine de Andrade Colle

Entenda por que é importante a formalização de transferência de financiamento de imóveis para evitar problemas no judiciário, com abarrotamento de ações inviáveis e gastos extraordinários para as partes, especialmente para as seguradoras

A transferência de bens imóveis se dá pela averbação do contrato de compra e venda no cartório de registro de imóveis correspondente. Esta averbação é de suma importância em razão da cientificação pública sobre o status do imóvel e é estabelecida no capítulo único do Título II do [Código Civil](#), artigo 1.227, quando se trata de direitos reais e, também, estabelecida no art. 1.245 do mesmo código. Assim, a titularidade seria do último adquirente constante na matrícula do imóvel.

Entretanto, na prática, não é o que ocorre. Um exemplo disso é o caso das dívidas condominiais que, mesmo sendo advindas de direito real, perdem esse caráter em razão da jurisprudência dominante, que ajusta a imissão na posse como determinante da responsabilidade pelas contribuições e taxas, relativizando esse direito. Ainda assim, a matrícula é o documento que comprova a propriedade e a legitimidade. Mas muitas vezes, quem cobra uma dívida se depara com imissões posteriores e não registradas, o que impede a recuperação efetiva de débitos do imóvel. Em tese, assumindo-se a posição de proprietário, assume-se todas as obrigações e direitos que ficam atrelados ao bem. Também, em tese, as dívidas e direitos decorrentes de direito pessoal não atingiriam os novos compradores.

[Leia aqui na íntegra.](#)

Fonte: Migalhas, em 30.07.2020.