

## **Adquirente de Terreno em Loteamento Deve Registrar seu Contrato de Compromisso.**

Conforme já abordado anteriormente nesse espaço, (Edição 21.519), registrar o Compromisso de Venda e Compra de um lote adquirido com pagamento parcelado, garante segurança jurídica aos adquirentes.

Buscando a realização do sonho da casa própria, muitos brasileiros se aventuram na aquisição de terrenos em loteamentos urbanos, geralmente financiados pela própria loteadora para pagamento em prestações mensais, que podem chegar até 180 meses.

Por falta de orientação ou desconhecimento, esses contratos de compromisso não são levados à registro junto a circunscrição imobiliária competente, tornando-se verdadeiros contratos de gaveta, o que não dá segurança jurídica aos adquirentes.

O problema ocorre quando o adquirente não consegue manter em dia suas obrigações e entra em estado de inadimplência, seja por motivos de desemprego, custeio de doenças, descontrole financeiro ou mesmo posterior desinteresse pelo bem, quando então, iniciará o procedimento de rescisão sendo que, por sua hipossuficiência, lhe será muito desvantajosa, principalmente se houver iniciado construção.

Estando, no entanto, o compromisso registrado junto ao Serviço de Registro de Imóveis, o adquirente estará garantido que a rescisão de seu contrato seguirá as normas legais estabelecidas pela Lei 6.766/79, que regula os loteamentos urbanos, com os acréscimos da recente Lei do Distrato (Lei 13.786/18).

O registro do compromisso se dá com a apresentação do contrato de compromisso junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, mediante o pagamento das custas de registro, não sendo exigido o pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI) por se tratar de contrato preliminar.

A lei estabelece o passo a passo para a resolução contratual, impondo ao loteador as normas que deverá seguir, desde a constituição em mora ao efetivo cancelamento do registro do compromisso, devendo o adquirente ser ressarcido dos valores pagos, devidamente atualizados, descontados as cominações legais e contratuais.

Restando ao loteador compromissar nova alienação do mesmo lote, somente após a comprovação do pagamento do que sobejou ao adquirente.

Recurso cabível ao adquirente, antes do agravamento da mora e objetivando diminuir as perdas que a rescisão lhe trará, seria tentar encontrar um sucessor com capacidade financeira e econômica suficiente para adimplir o atrasado e assumir o polo contratual, fazendo uso do instituto do trespasse, procedimento relativamente simples, onde o Registrador lançará no verso da via original de seu contrato registrado, a transferência para o novo adquirente, nos termos do Artigo 31 da Lei 6.766/79.

Averbado o trespasse às margens da matrícula do terreno, o Oficial Registrador dará ciência ao loteador, por escrito, nos dez dias seguintes.

O registro do contrato de compromisso junto ao Registro de Imóveis, confere ao adquirente o direito real à aquisição do terreno, protegendo-o, ainda, de eventuais percalços do loteador ao longo do contrato, obstando gravames de terceiros.