PROMESSA DE COMPRA E VENDA E SEGURANÇA JURÍDICA NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DIREITO IMOBILIÁRIO

PREMISSA

FAÇA O BÁSICO BEM FEITO!

DIREITO IMOBILIÁRIO

SEGURANÇANÇA JURÍDICA NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DIREITO IMOBILIÁRIO

PONTOS CENTRAIS DO DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito Civil

(Posse, Enfiteuse, Direitos Reais: Propriedade, etc.)

Direito Registral e Notarial

(Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas)

Direito Tributário

(IPTU, ITIV ou ITBI, IR, ITR, ITD, etc.)

Direito Urbanístico

(Competência Municipal para o ordenamento e uso do solo, PDDU e a função social da propriedade/posse)

INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DIREITO IMOBILIÁRIO

Lei 6.530/78, Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a **intermediação na compra, venda,** permuta e locação de **imóveis**, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

DIREITO IMOBILIÁRIO

O QUE É BEM IMÓVEL?

Bem Imóvel

CC/02, Art. 79. São bens imóveis **o solo** e tudo quanto se lhe **incorporar** natural ou artificialmente.

DIREITO IMOBILIÁRIO

COMPRA E VENDA

CC/02, Art. 481. Pelo **contrato de compra e venda,** um dos contratantes se obriga a **transferir o domínio** de certa **coisa**, e o outro, a pagar-lhe certo **preço em dinheiro**.

O Objetivo da Compra e Venda é a Transferência da Propriedade do Bem Imóvel

DIREITO IMOBILIÁRIO

DIREITO DE PROPRIEDADE

CC/02, Art. 1.228. O proprietário tem a **faculdade** de **usar**, **gozar** e **dispor** da coisa, e o direito de **reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.**

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito Pessoal ou Obrigacional

Promessa de Compra e Venda

DIREITO IMOBILIÁRIO

VALIDADE DA COMPRA E VENDA

CC/02, Art. 104. A **validade** do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

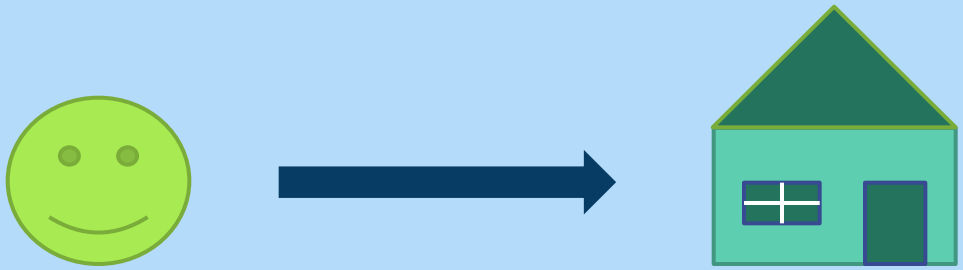
DIREITO IMOBILIÁRIO

VALIDADE DA COMPRA E VENDA

CC/02, Art. 107. A **validade** da declaração de **vontade** não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito Real



Registro do Título Translativo no CRI

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito Real do Promitente Comprador

CC/02, Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

DIREITO IMOBILIÁRIO

CC/02, Art. 1.227. Os **direitos reais sobre imóveis** constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, **só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos** (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

DIREITO IMOBILIÁRIO

CC/02, 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.

DIREITO IMOBILIÁRIO

CC/02, 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.**

DIREITO IMOBILIÁRIO

Outros títulos com caráter de Escritura Pública (Contrato de Compra e Venda)

- Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e Alienação fiduciária (art. 38, Lei nº 9.514/97);
- Sistema Federal de Habitação (SFH), (art.61, §5°, Lei n° 4.380/64);
- Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), (art. 79-A, Lei nº 11.977/04).

Outros títulos com caráter de Escritura Pública (Contrato de Compra e Venda)

Lei n° 6.766/79, Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos **por escritura pública ou por instrumento particular**, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

Outros títulos com caráter de Escritura Pública (Contrato de Compra e Venda)

Lei n° 6.766/79, Art. 26. [...]

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão **valerão como título para o registro da propriedade do lote** adquirido, quando acompanhados da respectiva **prova de quitação.**

DIREITO IMOBILIÁRIO

PRODUÇÃO DE EFEITOS JURÍDICOS

O Registro do Título Translativo é o Ato Constitutivo do Direito Real de Propriedade.

DIREITO IMOBILIÁRIO

1) Promessa de Compra e Venda ou Compromisso de Compra e Venda = Contrato Preliminar;
2) Contrato de Compra e Venda Definitivo = Escritura Pública.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Contrato Preliminar

CC/02, Art. 462. O **contrato preliminar**, exceto quanto à forma, deve conter **todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado**

DIREITO IMOBILIÁRIO

Execução do Contrato

CC/02, Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em **caso de execução**, **ser restituídas ou computadas na prestação devida**, se do mesmo gênero da principal.

Inexecução do Contrato

x

Arrependimento

DIREITO IMOBILIÁRIO

Inexecução do Contrato

CC/02, Art. 418. Se a parte que deu as arras **não executar o contrato**, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a **inexecução** for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o **equivalente**, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Inexecução do Contrato

CC/02, Art. 419. A parte inocente pode pedir **indenização suplementar**, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a **execução do contrato**, **com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização**.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito de Arrependimento/Promessa

CC/02, Art. 420. Se no contrato for estipulado o **direito de arrependimento** para qualquer das partes, as **arras ou sinal terão função unicamente indenizatória**. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. **Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.**

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito de Arrependimento/Compromisso

CC/02, Art. 463. **Concluído o contrato preliminar**, com observância do disposto no artigo antecedente, e **desde que dele não conste cláusula de arrependimento**, qualquer das partes terá o **direito de exigir a celebração do definitivo,** assinando **prazo** à outra para que o efetive.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito de Arrependimento/Compromisso

CC/02, Art. 463. [...]

Parágrafo único. **O contrato preliminar <u>deverá</u> ser levado ao registro competente.**

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito de Arrependimento/Compromisso

Enunciado nº 30 CJF/STJ: A disposição do **parágrafo único do art. 463** do novo Código Civil deve ser interpretada como **fator de eficácia perante terceiros.**

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito de Arrependimento/Compromisso

CC/02, Art. 464. **Esgotado o prazo**, poderá o **juiz**, a pedido do interessado, **suprir a vontade da parte inadimplente**, conferindo **caráter definitivo ao contrato preliminar**, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação.

DIREITO IMOBILIÁRIO

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO USO. DEMANDA DE NATUREZA CONSTITUTIVA.INEXISTÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL. **SUJEIÇÃO À REGRA DA INESGOTABILIDADE OU DA PERPETUIDADE**. RECURSO PROVIDO.

DIREITO IMOBILIÁRIO

1. Tratando-se de direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, **prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não uso**. Assim, à míngua de previsão legal, **o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo.** 2. Recurso especial provido. (REsp 1216568/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2015, DJe 29/09/2015).

Qual o Efeito Jurídico do Registro do Compromisso de Compra e Venda (sem arrependimento) ?

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito Real do Promitente Comprador

CC/02, Art. 1.225. São direitos reais:

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito Real do Promitente Comprador

CC/02, Art. 1.417. Mediante **promessa** de compra e venda, em que se **não pactuou arrependimento,** celebrada por **instrumento público ou particular**, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador **direito real à aquisição do imóvel**.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito Real do Promitente Comprador

CC/02, Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode **exigir do promitente vendedor, ou de terceiros,** a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, **se houver recusa**, **requerer ao juiz a adjudicação do imóvel**.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito de Arrependimento/Compromisso

Súmula nº 239 STJ: O direito à **adjudicação compulsória não se condiciona ao registro** do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

É obrigatório o contrato preliminar para transferência da propriedade?

DIREITO IMOBILIÁRIO

Elaboração da Promessa de Compra e Venda

1) Análise Prévia ou Posterior da Documentação Imobiliária;
2) Partes (capacidade, **estado civil**, etc.);
3) Individualização do Bem Imóvel (acréscimos construtivos, dívidas do imóvel, etc.);

DIREITO IMOBILIÁRIO

Elaboração da Promessa de Compra e Venda

4) Individualização dos Bens Móveis;
5) Direito de Arrependimento (Promessa ou Compromisso) e Inadimplemento;
6) Pagamento (dinheiro, financiamento, etc.);

DIREITO IMOBILIÁRIO

Elaboração da Promessa de Compra e Venda

7) Sinal (Arras);
8) Regularização do Registro Imobiliário;
9) Entrega da Posse Direta;
10) Prazo para Assinatura e registro da Escritura Pública;
11) Cláusula/Contrato de Corretagem;

DIREITO IMOBILIÁRIO

Cláusula/Contrato de Corretagem

Código Civil, art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o **resultado previsto no contrato de mediação**, ou ainda que este não se efetive em virtude de **arrependimento** das partes.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Cláusula/Contrato de Corretagem

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA.** (STJ - REsp: 1339642 RJ 2012/0103683-1, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 12/03/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/03/2013).

DIREITO IMOBILIÁRIO

Elaboração da Promessa de Compra e Venda

12) Hipóteses de inadimplemento/sanção;
13) Estado de conservação do imóvel e responsabilidade por reparos;
14) Demais Hipóteses decorrente da Vontade das Partes;

MODELO DE CONTRATO

DIREITO IMOBILIÁRIO

Ubirajara Guimarães

@ugprofessor

Tel: (71) 99107-6000