
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

FONTES DAS OBRIGAÇÕES

Leis = normas de caráter geral, que estabelecem regras de conduta, é a vontade superior do estado que regula.

Conduta ilícita = violação do direito alheio (art. 186 CC): Ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Conduta lícita = Negócio jurídico = **CONTRATO**

NEGÓCIO JURÍDICO LÍCITO – CONTRATO

- “ Contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir as relações jurídicas de natureza patrimonial” (Maria Helena Diniz).
- “É o negócio jurídico bilateral ou plurilateral, que sujeita às partes à observância da conduta idônea à satisfação dos interesses que regularam”. (Orlando Gomes)

FORMAS DE MANIFESTAÇÃO DA VONTADE

A vontade de contratar pode ser manifestada de maneira: EXPRESSA OU TÁCITA, art. 427, CC.

EXPRESSA (AÇÃO) = manifestação no sentido convergente da realização do negócio jurídico, pode ser por ESCRITO, VERBAL OU GESTUAL ou GESTICULAR.

TÁCITA (comissiva = ação) = manifestação de atos compatíveis com o desejo de contratar. ex. receber aluguéis em contrato vencido e prorrogado.

OMISSÃO (omissiva) = Apenas em práticas comerciais habituais se admite o silêncio como manifestação da vontade de contratar (art. 111,CC), inadmissível o brocado “quem cala consente” .

REQUISITOS PARA A VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO - CONTRATO (ART. 104, CC).

➤ **REQUISITOS OBJETIVOS** = é o objeto da contratação. Vedada a contratação que viole a norma, a moral, aos bons costumes e a possibilidade jurídica.

➤ ex: vedada a contratação de herança de pessoa viva – art. 426, CC (pacto sucessorio ou pacta corvina);

➤ ou doação de todos os seus bens, 548, CC, sem reservas.

O objeto deve ser determinado, sob pena de invalidade ou ineficácia.

REQUISITOS PARA A VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO - CONTRATO (ART. 104, CC).

- **REQUISITOS SUBJETIVOS** = dizem respeito às partes contratantes:
 - Capacidade jurídica das partes devem enquadrar-se fora dos arts. 3º, 4º, CC.
 - Respeito às restrições legais = anuência dos demais descendentes em negócio de venda e compra entre ascendente e descendente (art. 496, CC).
 - Consentimento livre das partes contratantes, sem vícios (erro, dolo, coação, fraude, lesão ou estado de perigo).

REQUISITOS PARA A VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO - CONTRATO (ART. 104, CC).

➤ **REQUISITOS FORMAIS** = Formas da contratação “a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir” (art. 107 CC).

➤ Ex.: alienação ou renúncia relativa a direitos reais sobre bens imóveis exige-se outorga de escritura, desde que o bem tenha valor superior a 30 salários mínimos (art. 108, CC).

INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS

O contrato deve ser analisado não com os olhos de um profissional, mas como se fosse um leigo, interpretado segundo os princípios da boa-fé e equidade (honestidade e equilíbrio contratual), levando-se em conta:

1- A INTENÇÃO DAS PARTES E OS MOTIVOS DA CONTRATAÇÃO;

2- DÚVIDAS SERÃO INTERPRETADAS EM DESFAVOR DO ESTIPULANTE;

3- DA MANEIRA MENOS ONEROSA AO DEVEDOR;

INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS

4- AS CLÁUSULAS DEVEM SER INTERPRETADAS DE MANEIRA HARMÔNICA E NÃO ISOLADAMENTE;

5- SE UM CONTRATO FOR SEGUIDO DE OUTRO, MODIFICADO PELO POSTERIOR, PRESUME-SE ALTERADO;

6- HAVENDO CONFLITO ENTRE DUAS CLÁUSULAS, A CONTRADIÇÃO PREJUDICARÁ O REDATOR;

INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS

7- ENTRE A CLÁUSULA PADRÃO E A ACRESCIDA (DATILOGRAFADA, MANUSCRITA ETC), PREVALECERÁ A POSTERIOR;

8- NO CONTRATO DE ADESÃO A DÚVIDA BENEFICIARÁ AO ADERENTE (art. 423, CC).

A interpretação (hermenêutica) dos contratos é valiosa forma de **composição de litígios.**” *Nas declarações de vontade se atenderá mais à sua intenção do que o sentido literal da linguagem*” (art. 112, CC).

PRINCÍPIOS BÁSICOS DOS CONTRATOS

I - Da autonomia da vontade;

II - A relatividade das convenções;

III - Força vinculante do pacto (ou princípio da obrigatoriedade).

IV - Boa fé objetiva.

AUTONOMIA DA VONTADE

AUTONOMIA DA VONTADE: é a liberdade de contratar, a prerrogativa concedida aos indivíduos para criar relações jurídicas dentro dos limites da legalidade.

LIMITADA À SUPREMACIA DA ORDEM PÚBLICA.

RELATIVIDADE DAS CONVENÇÕES

RELATIVIDADE DAS CONVENÇÕES: Não beneficia e nem prejudica terceiros, em face da liberdade de contratar.

Em regra só vincula os contratantes.

FORÇA VINCULANTE DO PACTO:

Obedecidas as regras legais, se torna obrigatório entre as partes, só se alterando por nova convenção.

Princípio do *pacta sunt servanda* (os contratos devem ser cumpridos).

Exceção = Cláusula *Rebus sic stantibus* – art. 478,CC.

FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

O código vigente trouxe explicitamente, nos arts 421, 422, os novos princípios norteadores dos contratos, impondo-lhes a supremacia da ordem pública e as limitações decorrentes da FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO, além da probidade e boa fé.

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

O código indicou como ilícito civil, de natureza contratual, o exercício do direito, que exceda os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes (art. 187, CC).

Confiança + dever de conduta = BOA FÉ OBJETIVA

Boa fé objetiva : é a recomendação de como agir (*os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração*), art. 113, CC.

O CONTRATO DE COMPROMISSO DE BEM IMÓVEL

No compromisso de venda e compra de bem imóvel (casa, terreno, apartamento, urbano ou rural), não se transfere o direito real, o alienante assume apenas a obrigação de transferir domínio, cumpridas as condições estabelecidas:

- Entrega da posse
- Pagamentos
- Responsabilidades
- Garantias – inclusive a irretratabilidade
- Penalidades.

- O não cumprimento gera perdas e danos.

- Chamados contratos preliminares ou pré-contrato

O CONTRATO DE COMPROMISSO DE BEM IMÓVEL

No compromisso de venda e compra de bem imóvel, que se estabeleceu cláusula vedando o arrependimento, submetido a averbação no Cartório de Imóveis, o adquirente se torna titular de direitos reais, gozando dos mesmos atributos da propriedade (art. 1228, CC):

- Usar = *jus utendi*
- Gozar = *jus fruendi*
- Dispor = *jus abutendi* *
- Reivindicar = *jus reivindicato* **

- * *direito de ceder*
- ** *exercitar o direito de seqüela*

REQUISITOS ESSENCIAIS NA COMPRA E VENDA

Contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir o domínio da coisa à outra pessoa, recebendo, em contraprestação, determinada soma em dinheiro.

Requisitos :

Res

Pretium

Consensus

- 1) *Res = coisa* : se não houver o detalhamento preciso da coisa, o contrato não pode ser aceito como válido e muito menos averbado, gerando apenas direito pessoal;
- 2) “*Pretium*” = *preço*: é a expressão econômica, em dinheiro. Se não for estipulado preço e/ou moeda, não é um contrato de venda e compra, podendo ser até permuta (troca).
- 3) “*Consensus*”: *consenso* das partes contratantes, é a manifestação das partes no sentido de contratar.

NATUREZA JURÍDICA

- **Bilateral** = gera obrigações para ambas as partes – o comprador de pagar o preço e o vendedor de entregar a coisa. Sinalagmático ou não.
- **Consensual** = se aperfeiçoa pelo mero consenso, fixadas as bases o objeto e o preço e forma de pagamento, sendo desnecessário a entrega do bem para a conclusão do ato.
- **Oneroso** = perdas patrimoniais recíprocas.
- **Típico** = previsto no código civil.
- **Não solene** = não exige forma especial.
- **Comutativo** = todas as condições são conhecidas no momento da contratação.
- **Paritário** = as partes escolhem as cláusulas.

CLÁUSULAS ESPECIAIS

- Cláusula de retrovenda – *art. 505 a 508, CC.*
- Bem imóvel. Prazo máximo três anos.
- Reembolso dos valores, mais despesas de escritura e os melhoramentos introduzidos no imóvel.
- O direito do vendedor não é transmissível a terceiros estranhos, mas se transfere aos herdeiros (art. 507 CC).
- Decorrido o prazo, sem manifestação, torna-se irretratável.

VENDA ACONTENTO (ART. 509 A 512, CC

A lei admite a consignação desta cláusula para bens imóveis.

Desfazimento se o comprador não se agrada da coisa (Clóvis).

MHD – Venda sob experimentação ou ensaio (art. 509, CC), não se aperfeiçoa enquanto o comprador não se declarar satisfeito.

O prazo será estipulado pelas partes..

PREEMPÇÃO OU PREFERÊNCIA art. 513 a 520, CC.

É o pacto em que o comprador de bem imóvel fica obrigado a oferecê-lo a quem lhe vendeu, para que este use o direito de prelação em igualdade de condições com terceiros.

É o dever do comprador de oferecer ao vendedor, para que este possa usar do direito de preferência, readquirindo a coisa vendida.

A cláusula estipulará prazo não superior a 2 anos, por se tratar de bem imóvel (§ único, art. 513, CC)

Ofertado o bem, terá direito de exercitar a preferência em até 60 dias (bem imóvel) – art. 516 CC.

VENDA AD CORPUS E AD MENSURAM

A venda é *ad corpus* quando a intenção foi a de vender coisa certa e determinada.

Já a venda *ad mensuram* é feita com a preocupação da exata dimensão do terreno.

Em relação a venda *ad corpus* às metragens são meramente enunciativa, não assegurando direito de reembolso ao comprador.

Na venda *ad mensuram* poderá o comprador exigir o abatimento do preço, a complementação da área ou a rescisão do ajuste, desde que a diferença supere a 1/20 da área. art. 500 do Código Civil.

A ação destinada a pedir a complementação da área chama-se “*ex empto*”, cujo prazo decadencial: 1 ano (contados do registro ou do início do exercício da posse)

INOVAÇÕES DO VIGENTE CÓDIGO CIVIL

1. Tornou anulável a venda de ascendente para descendente, sem o consentimento dos demais (art. 496, CC), contado da data do conhecimento do fato (DOIS ANOS-ART. 179, CC) quando antes o ato seria considerado nulo (art. 1132, CC/16).
2. Dispensou a outorga uxória, na hipótese de casamento com separação total (§ único art. 496 CC e art. 1647, CC).
3. Venda de bem em condomínio, obrigatória a oferta aos demais sob pena de anulação (prazo decadencial de 180 dias para o exercício da preferência – art. 504, CC)

PRINCIPAIS INOVAÇÕES DO CÓDIGO CIVIL

4. Tornou lícita à venda e compra entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão (art. 499, CC).

5 Nos contratos de adesão, cláusulas contraditórias ou ambíguas serão interpretadas em favor do aderente (art. 423).

6- É nula a renúncia antecipada, a direitos, em contratos de adesão. (art. 424)

7- Mantida a proibição da contratação de herança de pessoa viva – pacta corvina (art. 426 CC).

CONTRATO PRELIMINAR

➤ O compromisso de venda e compra, em princípio, é considerado contrato preliminar, *pacto contrahendo*, por preceder a escritura definitiva, que conterà apenas a ratificação da manifestação de vontade.

O compromisso gera direitos obrigacionais, com exceções, daqueles que já se tornaram definitivos por disposição legal :

Compromisso particular de venda de bem imóvel, cujo valor não ultrapasse a 30 salários mínimos (art. 108, CC)

Imóvel urbano loteado, popular ou não, nos termos do art. 26, § 3º e 6º (acrescentado na Lei de Loteamentos 6766/789 pela Lei 9785/99, que ampliou essa autorização aos loteamentos não populares).

VANTAGENS E GARANTIAS DO COMPROMISSO

É inegável que a praticidade na elaboração do compromisso particular somado à economia das despesas de tributos, gerou proliferação desta prática, como forma de facilitar a negociação de venda de bens.

GARANTIAS DO ADQUIRENTE

Em compromissos com o estabelecimento do pagamento futuro, em execução diferida, o adquirente aceita o parcelamento recebendo a promessa de transferência da propriedade, adquirindo o direito real à aquisição, por outro lado obriga o vendedor (nu-proprietário) a lhe transferir a propriedade no momento adequado.

GARANTIA DO ALIENANTE

Na hipótese dos pagamentos serem realizados à prazo, o vendedor tem como garantia do cumprimento das obrigações a reserva de outorga transferência da titularidade do domínio

FORMAS DE TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE

Escritura Pública de venda e compra;

Documento particular (abaixo de 30 salários mínimos – artigo 108, CC);

Compromisso de venda e compra ou cessão de direitos, elaborado de maneira particular, relativo à **imóvel em loteamento urbano**, nos termos do art. 26, § 3º, Lei 6766/79 e § 6º, acrescentado pela Lei 9785/99.

Todos necessariamente registrados no cartório de imóveis.

DISCIPLINA LEGAL

Código Civil (art. 1417) = considera direito real sobre coisa alheia o compromisso (público ou particular), que não pactuou o arrependimento, submetido a registro no CRI, legitimando-o à adjudicação compulsória.

A ausência do registro, à rigor, não gera direito à adjudicação, mas somente ação de conhecimento, com índole cominatória “obrigação de fazer“, destinada a compelir o vendedor à outorga da escritura, com a fixação de *astreinte*, ou o suprimento da outorga, nos termos dos arts. 621 a 631, cc. 466-B, do CPC, acrescido pela Lei 11.232/05.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Em 1973, através da lei 6.014, foram alterados os arts. 16, 22, do DL. 58/37, a fim de legitimar a adjudicação compulsória, recusado o cumprimento de obrigação consistente na outorga da escritura:

“Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

➤ **§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição”.**

➤ Além de legitimar a posterior averbação para fins do exercício dos atributos da propriedade:

➤ **“Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.**

HIPÓTESES DE RESOLUÇÃO E RESILIÇÃO

- Resilição unilateral - Se houver autorização de retratação, art. 420, CC (antigo art.1088, CC/16), qualquer das partes poderá exercitá-lo, sofrendo as penalidades legais (perda das importâncias pagas ou devolução em dobro).
- Resolução – se não houver autorização de retratação ou essa for expressamente vedada, não se opera a resilição, mas sim resolução, por inadimplemento.
- O CC prevê a cláusula resolutória expressa, arts. 474 e 475, apesar de ser de pouco uso em relação a imóveis, por se exigir a notificação/interpelação, para constituir em mora.

RESILIÇÃO

- Resilição voluntária.
- A parte preocupada com o descumprimento do ajuste pode optar pela resilição antes mesmo do descumprimento do contrato, é a chamada desistência imotivada.
- Modernamente se admite essa modalidade de desistência com gradação das perdas.
- A compensação será feita pela quantificação das parcelas a serem devolvidas ou da cláusula penal.

CLAUSULA PENAL

- *A finalidade da cláusula penal (ajustada entre as partes) e impor o cumprimento da obrigação.*
- *Art. 408. Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora.*
- *Art. 409. A cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, ou em ato posterior, pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora.*
- *Art. 410. Quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, esta converter-se-á em alternativa a benefício do credor.*
- *Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.*
- *Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.*
- *O objetivo da cláusula penal não é impor perdas do capital (produto), mas reparar os danos.*

ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

- *Se houvesse perda total das quantias pagas, ensejaria enriquecimento sem causa e obtenção de vantagem sem a devida contraprestação.*
- Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.
- Art. 885. A restituição é devida, não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir.

SUMULAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA SÃO PAULO

➤ *Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.*

SUMULAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA SÃO PAULO

➤ *Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*

SUMULAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA SÃO PAULO

➤ *Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.*

O COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA NO CDC

➤ *O Código de Defesa do Consumidor, arts. 51, II e 53, considera abusiva e nula a cláusula que subtraia do consumidor o direito ao reembolso das quantias pagas.*

➤ *Das Cláusulas Abusivas*

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

II - subtraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

DISSOLUÇÃO DO CONTRATO

-Autorizado por consenso – resilição bilateral – distrato.

-Autorizado unilateralmente – resilição unilateral, pela cláusula de arrependimento - Arras (art. 418, CC)

DISSOLUÇÃO DO CONTRATO

-Desistência imotivada, não autorizado = desfazimento com fulcro no CDC, alegando nulidade das cláusulas de retenção;

-Desistência imotivada, não autorizado = Alegação de vedação de enriquecimento sem causa e pedido de restituição das quantias pagas, Súmula 1, do TJSP.

-Resolução e rescisão do contrato, com perdas e danos – art. 389, CC “ Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários advocatícios”.

DISCUSSÕES