

Modalidade do trabalho: Ensaio teórico
Evento: XXIII Seminário de Iniciação Científica

PROMESSA DE COMPRA E VENDA¹

Lindiara Antunes Do Nascimento², Carlos Guilherme Probst³.

¹ TRABALHO DE CURSO - TC

² AUTOR- Aluna do curso de Direito pela UNIJUI

³ COUATOR - Mestre em Educação nas Ciências pela UNIJUI

1O presente trabalho faz parte da monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul – UNIJUÍ; 2Aluna do curso de Direito da Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul – UNIJUÍ; E-mail: lindii_nascimento@hotmail.com 3Mestre em Educação nas Ciências pela UNIJUI, professor do curso de graduação em Direito da UNIJUÍ E-mail: carlos.probst@unijui.edu.br

1 Introdução

O presente trabalho apresenta um estudo referente aos efeitos gerados no contrato de promessa de compra e venda, o compromisso futuro celebrado entre comprador e vendedor, suas condições e modos pactuados, comprometendo-se o outorgante a passar a escritura definitiva de compra e venda ao outorgado. As considerações acerca do contrato de promessa de compra e venda, que é notadamente usada, visa a constituição do direito real sobre o imóvel, bem como a concretização da escritura definitiva. As concepções do ordenamento jurídico no que se refere ao contrato de promessa de compra e venda, elencadas nos artigos 1.417 e 1.418, do código civil, referem-se do direito do promitente comprador, onde o promitente vendedor tem a obrigação de entregar o imóvel e o promitente comprador de efetuar pagamento, essa obrigação trata-se de efeito obrigacional, que desde o início da formalização do contrato gera os seus efeitos. O direito real do imóvel é adquirido com a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no contrato, após a outorga a mesma deve ser registrada para que possa gerar todos os efeitos no negócio jurídico, caso houver a recusa, deve o promitente comprador requerer a adjudicação compulsória do imóvel ao juiz. Cabe analisar a aplicabilidade da adjudicação compulsória no âmbito jurídico, quando antes de celebrar a escritura definitiva uma das partes manifestar arrependimento ou não cumprir uma das cláusulas do contrato em questão.

Com a realização deste trabalho, buscou-se:

- a) Verificar o direito real do promitente comprador;
- b) compreender os efeitos pessoais e obrigacionais no contrato;

Modalidade do trabalho: Ensaio teórico
Evento: XXIII Seminário de Iniciação Científica

c) explicar a adjudicação compulsória.

2 Metodologia

A pesquisa foi do tipo exploratória. Utiliza no seu delineamento a coleta de dados em fontes bibliográficas, disponíveis em meios físicos, e na rede de computadores. Na sua realização foi utilizado o método de abordagem hipotético-dedutivo, observando os seguintes procedimentos:

a) seleção de bibliografia e documentos afins à temática e em meios físicos e na Internet, interdisciplinares, capazes e suficientes para que o pesquisador construa um referencial teórico coerente sobre o tema em estudo, responda o problema proposto, corrobore ou refute as hipóteses levantadas e atinja os objetivos propostos na pesquisa;

b) leitura e fichamento do material selecionado;

c) reflexão crítica sobre o material selecionado;

d) exposição dos resultados obtidos através de um texto escrito monográfico.

3 Resultados e Discussão

A promessa de compra e venda é um negócio jurídico entre o promitente comprador e promitente vendedor, que trata de um pré-contrato de compra e venda o qual irá estabelecer o objeto da alienação, suas características, a forma de pagamento, a forma da entrega do objeto, irá conter também a forma que se fará a escritura definitiva.

O contrato de compra e venda, quanto a sua classificação é um contrato oneroso, translativo, bilateral e solene. É oneroso, pois tem valor econômico, o comprador paga pelo imóvel e o vendedor recebe pelo bem vendido. Translativo pois, busca efetivar o direito real, a aquisição do imóvel, através de escritura pública definitiva e devidamente registrada, no Cartório do Registro de Imóveis. Bilateral pois, há mais de uma parte interessada na concretização do negócio jurídico, cada parte tem a sua obrigação na realização do respectivo contrato. Solene, em razão da lei exigir forma específica para a sua celebração, que pode ser por instrumento público como particular, é mais usado a forma particular, devido ao menor custo e maior simplicidade.

O primeiro critério que um contrato precisa ter é a manifestação de vontade das partes, observando assim as normas estabelecidas na Lei não podendo infringi-las, responsabilizando por qualquer erro ou defeito que o contrato apresentar.

Tendo presentes esses requisitos é possível formalizar o negócio jurídico entre as partes, autodisciplinando os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades.

Conforme disposto no artigo 108 do Código Civil vigente é de teor seguinte: “Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à

Modalidade do trabalho: Ensaio teórico
Evento: XXIII Seminário de Iniciação Científica

constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (tinta) vezes o salário mínimo vigente no País”.

O contrato visa assegurar a propriedade privada, isso ocorre no âmbito das relações patrimoniais disponíveis que as partes celebram de acordo com a sua vontade, ou seja, elas realizam negócios jurídicos sobre aquilo que lhes pertence, o seu patrimônio.

O vício redibitório é um defeito oculto presente no negócio jurídico o qual torna o bem alienado impróprio para o uso para o qual está destinado, ou causa diminuição do seu valor. Com base no código civil podemos determinar para que aja a caracterização precisam estar presentes alguns requisitos, os quais sejam: o defeito deve existir já por ocasião do contrato; o defeito não deve ser conhecido pelo promitente comprador; o defeito deve ser suscetível de obstar o uso regular do bem ou causar diminuição do seu valor, de modo que o promitente comprador não teria adquirido, nem oferecido o preço acertado.

Entendemos que, se o promitente vendedor conhecia o vício oculto, esse o restituirá o que recebeu com perdas e danos; porém, se não o conhecia, agindo de boa-fé, restituirá somente o valor recebido, mais as despesas do contrato. O desconhecimento por parte do promitente vendedor não dispensa a sua responsabilidade.

Em ação que versa sobre o contrato que tem por objeto bem imóvel, o foro competente para a propositura da ação é o da situação da coisa, nos termos do artigo 95 do Código de Processo Civil. Trata-se de regra de competência absoluta, portanto é irrevogável pela vontade das partes.

O direito do promitente comprador é direito real, conforme artigo 1.225, VII, do Código Civil, que se adquire com o registro, artigo 1.227. A promessa de compra e venda visa a constituição de direito real sobre o imóvel, a qual terá efeito se for lavrada por instrumento público, tendo algumas exceções, o instrumento particular só é admissível em se tratando de imóveis de valor igual ou inferior a (30) vezes o salário mínimo vigente, ou havendo previsão em lei diversa.

Os direitos reais e os pessoais possuem sujeito, objeto e causa, mas há diferença entre eles o direito real tem uma relação jurídica entre uma pessoa e um objeto, já o direito pessoal a relação será entre duas ou mais pessoas.

O direito real tem como sujeito uma pessoa, o seu objeto é uma coisa, não contempla relações interpessoais, e sim entre pessoa e coisa sobre qual exerce alguma espécie de dominação, o direito real é considerado absoluto, observados os requisitos de ordem pública para sua formação e exercício, nesse aspecto perpassam dois atributos exclusivos: a seqüela e a preferência (VALTER FARID ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 63).

A natureza jurídica do direito real do promitente comprador, muito se questionou devido a sua não inserção no artigo 674 do Código Civil de 1916, o qual é defendido pela doutrina, pois o registro cria uma espécie de proteção ao promitente comprador, garantido que o imóvel objeto do contrato de promessa de compra venda não será ofertado à terceiro, atribuindo eficácia real, garantindo o direito de preferência. Apesar de tal previsão não estar expressa no artigo 674, o direito real contou

Modalidade do trabalho: Ensaio teórico
Evento: XXIII Seminário de Iniciação Científica

com previsão legal no artigo 5º do Decreto-Lei nº 58/37, artigos 32, parágrafo segundo, da Lei nº 4.591/64, 25 da Lei nº 6.766/79 e 1.417 do Código Civil (VALTER FARID ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 70).

Ao efetuar o registro, o promitente comprador garante o seu direito de reagir contra eventuais alienações posteriores feitas através de terceiros. Não efetuando o registro nenhum dos três efeitos jurídicos será concretizado, quais sejam: constitutivo, sem ele o direito real não nasce; o comprobatório, o qual se destina a atestar que é existente e verdadeiro o ato que originou o direito real; e o publicitário, que é imprescindível para possibilitar o conhecimento de terceiros quanto a existência de uma relação mantida entre pessoa e coisa (VALTER FARID ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 79).

Para que o contrato seja efetivamente registrado, as partes deverão descrever em detalhe as características do imóvel. Conforme prevê o artigo 225 da Lei nº 6.015/73, os tabeliões, juízes e escritões deverão atentar para que as partes indiquem com exatidão, as características do imóvel, as confrontações, localizações, mencionando também os nomes dos confrontantes, quando se tratar somente do terreno, deverá constar, se esse fica do lado ímpar ou par do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados a matrícula atualizada do Registro de Imóveis, as mesmas normas deverão ser respeitadas no contrato particular apresentados em cartório para registro (VALTER FARID ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 81).

Ao efetuar o registro da promessa de compra e venda o promitente comprador impede que o promitente vendedor possa transferir ou prometer transferir a propriedade do bem, impede que constitua ônus reais referente a coisa que serve de objeto do contrato, e outra eficácia impeditiva é de que terceiros reclamem para si o mesmo direito real, sendo que o direito real é exclusivo, vedando o registro de posterior contrato de promessa de compra e venda.

A outorga da escritura pública deriva do vínculo contratual, corresponde ao contrato de promessa de compra e venda tem como fundamento o direito pessoal, cabe ao promitente vendedor dar a eficácia, mediante simples reiteração, a manifestação de vontade já manifestada na promessa de compra e venda se confirma na transferência da propriedade do imóvel prometido após a quitação do preço (VALTER FARID ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 97).

Existindo recusa, concede ao adquirente a capacidade de reclamar em juízo o efeito prático que seria obtido caso a obrigação fosse cumprida voluntariamente, essa modalidade podemos denominar de adjudicação compulsória, uma espécie de ação de execução específica de obrigação de manifestar a vontade e que tem por finalidade conferir eficácia das partes, de se concretizar a propriedade após o pagamento integral do preço acertado entre elas. Distingue-se do contrato de promessa de compra venda devidamente registrado, o seu registro visa impedir que o proprietário veja contrair novos compromissos com terceiros, na adjudicação compulsória o preço já está devidamente quitado, e evidencia o caráter pessoal do direito à obtenção da escritura ou de sentença equivalente, justamente por surgir somente após o pagamento do preço da coisa, objeto do negócio jurídico (VALTER FARID ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 98).

Modalidade do trabalho: Ensaio teórico
Evento: XXIII Seminário de Iniciação Científica

Com base no Enunciado 95 da 1ª Jornada de Direito Civil, que se refere à adjudicação compulsória, a qual não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro de imóveis, a súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça é clara nesse entendimento, o objetivo da adjudicação compulsória é possibilitar a constituição de um direito real, após a quitação integral do preço, o promitente comprador ser dono da coisa por ato capaz, a sentença prolatada deverá ser registrada, e a propriedade será plena. A ação de adjudicação compulsória tem natureza constitutiva e é imprescritível, por considerar ato voltado à transferência da propriedade que é perpétuo.

4 Conclusões

A promessa de compra e venda, por ser em sua essência em caráter irrevogável é um elemento essencial para a constituição do direito real, somente a partir dele que a promessa de compra e venda terá aptidão para a gerar o direito real de aquisição em favor do promitente comprador mediante o registro, caso seja revogável, a promessa será inapta a gerar o direito real da aquisição do promitente comprador.

O contrato de promessa de compra e venda é sempre bilateral, oneroso e solene, por ser de forma escrita, podendo ser de forma pública ou privada, prevalecendo a forma privada devido a sua praticidade e seu menor custo.

O conteúdo do contrato de promessa de compra e venda é o mesmo da compra e venda propriamente dita, embora produzam efeitos distintos. A coisa que serve como objeto é sempre bem imóvel, o preço em regra é parcelado, podendo ser celebrado de forma quitada no ato.

A promessa de compra e venda constitui direitos pessoais e reais; os direitos pessoais gera uma obrigação de fazer, o que consiste no dever do promitente vendedor outorgar a escritura pública de compra e venda quando dada a quitação pelo adquirente, cabe também entregar a coisa ao promitente comprador para que ele possa usar, gozar e dispor.

Levado a registro o contrato de promessa de compra e venda, atribui ao promitente comprador o direito real de aquisição sobre a coisa, evitando assim que o promitente vendedor pratique novos atos de alienação a terceiros.

A adjudicação compulsória tem por fundamento o não cumprimento, pelo promitente vendedor de obrigação de fazer, o contrato de promessa de compra e venda não necessita obrigatoriamente ser registrado para que aja a adjudicação compulsória, tal entendimento dado pela Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça.

A ação de adjudicação compulsória tem natureza constitutiva e é imprescritível, por considerar ato voltado à transferência da propriedade que é perpétuo.

Modalidade do trabalho: Ensaio teórico
Evento: XXIII Seminário de Iniciação Científica

Verificou –se, contudo, a explanação dos assuntos pertinentes do contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis, não sanando todos os seus aspectos ou todas as linhas que os doutrinadores sustentam, sendo tal assunto de alta complexidade.

5 Palavras-chave

Contrato; Promitente Comprador; Promitente Vendedor.

6 Referências bibliográficas

BRASIL, Código Civil. Brasília. Senado Federal, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 20 maio 2014.

DINIZ, Maria Helena. Direito Civil Brasileiro. São Paulo. 20. ed. Saraiva, 2004, v 4.

GAGLIANO, Pablo Stolze e FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil. São Paulo. 6. ed. Saraiva, 2010, v IV.

JUNIOR, Valter Farid Antonio. Compromisso de Compra e Venda. São Paulo. 1. ed. Atlas S.A, 2009, v 1.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil. São Paulo. 11. ed. Atlas S.A, 2011, v 3.