DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO

Aula 12

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

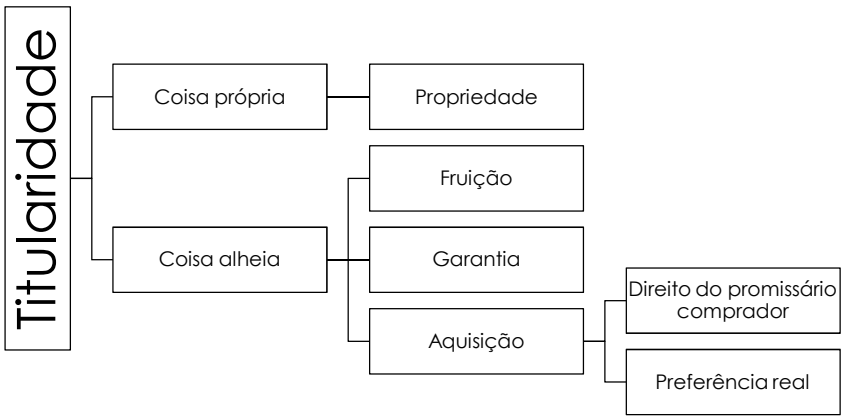
PREÂMBULO

CONCEITO

"Direitos reais de aquisição são aqueles em que é conferida ao seu titular a possibilidade de pelo seu exercício vir a adquirir um direito real sobre determinada coisa" (MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos Reais*, Coimbra, Almedina, 2009, p. 100).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

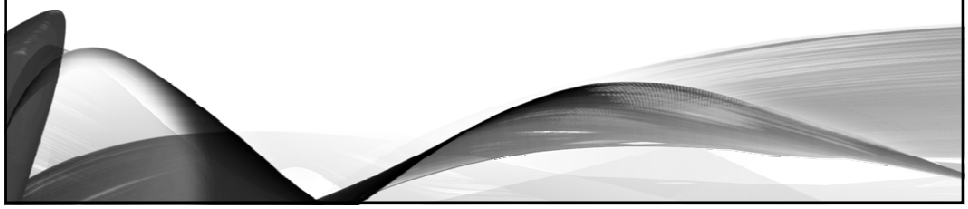
QUADRO GERAL



Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

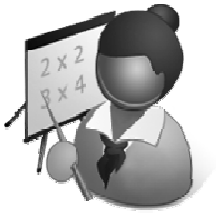


COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

"A obrigação principal do que promete a venda é a de que, cumpridas as cláusulas do contrato pelo que promete a compra, prestar a escritura definitiva, enquanto a prestação principal a cargo do promissário comprador consiste no pagamento do preço acordado, em mecanismo de execução diferida" (PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas,* 2ª ed., São Paulo, RT, 2012, p. 506).

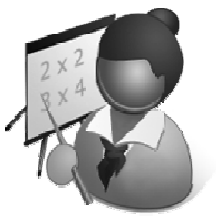
Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

INÍCIO DO SÉC. XX



Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

DECRETO-LEI 58/37



Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

PONTES DE MIRANDA

"A lei é mal escrita, quanto à língua e ao direito; [...]. A construção da relação jurídica de direito material, que existe entre o promissário e o promitente da venda (o termo 'compromissário' é impróprio, ambíguo), exige toda cautela" (*Tratado de Direito Privado,* t. XIII, 4ª ed., São Paulo, RT, 1983, pp. 18 e 29).

LEGISLAÇÃO

Decreto-lei 58/37	Decreto-lei 745/69
Lei 6.766/79	Código Civil

NATUREZA JURÍDICA

Teses

Contrato preliminar	Espécie de compra e venda	Contrato típico

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

LEGISLAÇÃO

Decreto-lei 58/37

- 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

Decreto-lei 58/37

- 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 [...].

Lei 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.

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

PONTES DE MIRANDA

"Quando alguém promete contratar, consensualmente, mas, no prometer, já foram atendidos todos os elementos do contrato consensual, prometer contratar já é contratar. [...]. Então, no plano processual, cabe ao titular do direito que nasceu da promessa exercer a pretensão à tutela jurídica, de uma vez, porque foi supérfluo prometer o contrato: pensou-se que só se subia um degrau, e subiram-se dois" (*Ob. cit.*, p. 95).

STJ

Súmula 239 (2000) – O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

PRESSUPOSTOS DO DIREITO REAL

- Compromisso de compra e venda
- Inexistência de cláusula de arrependimento
- Registro no registro de imóveis

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

IMÓVEIS LOTEADOS

STF

- Súmula 166 (1963) - É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-lei 58, de 10.12.37

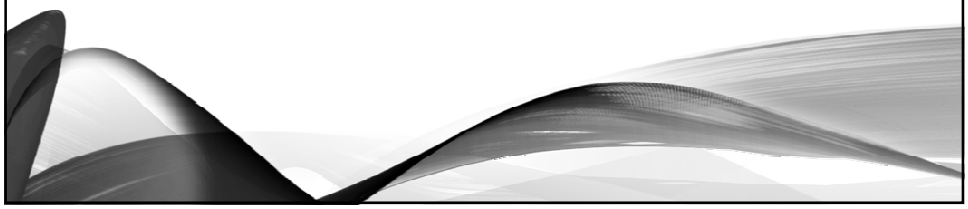
Lei 6.766/79

- Art. 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros.

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

PREFERÊNCIA REAL

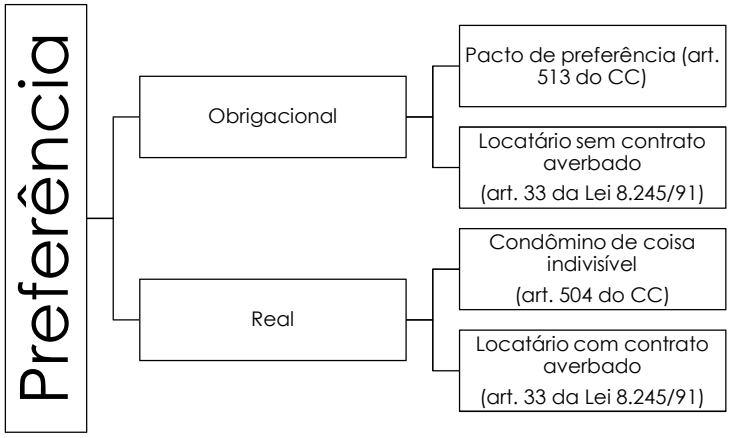


CONCEITO

"Consiste na faculdade de adquirir um bem, suportando as mesmas condições de outro adquirente, que celebrou um contrato relativamente àquele bem" (MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Ob. cit.*, p. 517).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

EXEMPLOS



Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

LEI 8.245/91

© Can Stock Photo

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br