

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA



PROFA DRA. CÍNTIA ROSA PEREIRA DE LIMA

1 - ORIGEM HISTÓRICA



- **Promessa de contratar**, também conhecido como **contrato preliminar** (art. 462 a 466 do CC/02).
- **Gênero:** contrato preliminar;
- **Espécies várias:** ex. compromisso de compra e venda de imóvel loteado e imóvel não loteado, e etc...;

• 1 - ORIGEM HISTÓRICA:



- **Direito Romano:** *pactum de contrahendo*;
- **Contratos reais – exemplos:**
- *Pactum de commodando*;
- *Pactum de mutuando*;

- **1.1 EVOLUÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO BRASIL:**



- **Esboço de Teixeira de Freitas** mencionava a possibilidade de uma das partes contratantes se obrigar à celebração de contrato de compra e venda;
- **CC/16** – omissão;
- **Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937** (imóveis loteados);
- **Lei n.º 649, de 1949;**
- **Decreto-Lei n.º 745 de 1969;**

- **1.1 EVOLUÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO BRASIL:**



- **Lei n 6,766 de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano)**
- **Código de Processo Civil: art. 501** (obs: o artigo 466-B do antigo código não foi adotado pelo NCPC)
- **Código Civil de 2002: arts. 462 a 466-** regulamentou a matéria sob a terminologia de contrato preliminar podendo ser constituído como direito real nos termos do art. 1,417 do

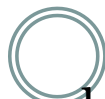
1.2 QUESTÃO SOCIAL (Função Social do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis Loteados):



- **Urbanização** – valorização desmedida dos terrenos loteados – **arrependimento pelas construtoras.**

- **CC/16:** Art. 1.088. Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.

1.3 Direito de Arrependimento e Compromisso de Compra e Venda de Imóveis Loteados:



- **Decreto-Lei n.º 58/1937** - dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações;
- **Art. 16 do Decreto-Lei n. 58/1937 - adjudicação compulsória** – inviabilizou o direito de arrependimento das construtoras;
- 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.
- *Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.*

5 - CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO:



- **Contrato de compromisso de compra e venda – imóveis não loteados: art. 463 CC/02 – autonomia privada.**
- **Contrato de compromisso de compra e venda - imóveis loteados: irretratável.**
- **Supremo Tribunal Federal - Súmula 166:**
- *“É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937”.*

5 - CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO:



- **Art. 25 da Lei n. 6.766/79:**
- **São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.**

2 – CONCEITO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA:



- É o **contrato preparatório** em que as partes contraem a obrigação de virem a celebrar o contrato definitivo de compra e venda, após o pagamento integral do preço previamente ajustado.
- ❖ obrigação de fazer:
- ❖ obrigação de prestar declaração de vontade;

2.1 - CLASSIFICAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA:



- **Bilateral;**
- **OBS: unilateral – Promessa de compra (promessa a *parte emptoris*) e Promessa de venda (promessa a parte venditoris - (*opção*));**
- **Oneroso;**
- **Não formal (art. 462 CC);**
- **Consensual**

Forma do Compromisso de Compra e Venda:



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

2.2 - NATUREZA JURÍDICA:



- **contrato preliminar** cuja obrigação principal é a futura celebração do contrato definitivo.
- Art. 1.225. São direitos reais: [...]
- **VII - o direito do promitente comprador do imóvel; [direito real de aquisição]**
- TÍTULO IX - Do Direito do Promitente Comprador:
- Arts. 1.417 a 1.418 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.*
- **Art. 1.418.** *O promitente comprador, pode exigir do promitente vendedor, ou terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, e, **se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.***



- Os requisitos exigidos, para que o compromisso de compra e venda seja um **direito real**, são:
- 1) Contrato celebrado **sem possibilidade de direito de arrependimento**;
- 2) Contrato **deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis**,



- ***A falta do registro não impede a adjudicação compulsória?***
- CC/02, art. 463:
- Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.
- **A falta de registro não impede a adjudicação compulsória.**



- ***Art. 5º do Decreto-Lei n. 58/37: o registro atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros;***
- ***Lei nº 6.766/1979, art. 26, § 1º: três vias, sendo que a terceira destina-se ao registro;***



- Contudo, deve prevalecer neste assunto, **a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça**, de 28 de junho de 2000, que afirma:
- *“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.*

3 - REQUISITOS E PRESSUPOSTOS DO COMPROMISSO:



- **Elementos extrínsecos (pressupostos):**
- capacidade das partes e idoneidade do objeto **(art. 104 do CC/02)**.

- **Legitimação (capacidade específica):**
- **art. 1.647, inciso I do CC/02** - não podem os cônjuges alienar ou gravar de ônus real um imóvel sem a autorização prévia do outro, salvo se casados no regime da separação obrigatória de bens.

- **O § 2º do art. 11 do Decreto-Lei 58/1937**



- *§ 2º É indispensável a outorga uxória quantos seja casado o vendedor.*
- **portanto, é necessária a vênia conjugal para a validade do compromisso de compra e venda;**
- José Osório de Azevedo Jr. (*Compromisso de Compra e Venda*. 3. Ed. São Paulo: Malheiros, 1992. P. 203)

- **Elementos intrínsecos (requisitos) :**



- 1) o consentimento - válido;
- 2) a forma – **art. 26 da Lei n. 6.766/1979:**
- *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: [...]*

4 - EXECUÇÃO ESPECÍFICA:



- **STJ, REsp 6370/SP, Rel. Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/08/1991, DJ 09/09/1991 p. 12196:**
- *“Compromisso de compra e venda de imóvel. Execução específica do art. 639 do Código de Processo Civil, ainda que se trate de contrato preliminar não inscrito no registro de imóveis.”*

4 - EXECUÇÃO ESPECÍFICA:



- **Compromisso de compra e venda de imóveis loteados:**
- 10 passo: **interpelação da outra parte, para que esta, em 15 dias, celebre o contrato definitivo (art. 27 da Lei 6.766/79);**
- 20 passo: hipótese de recusa – **ação de adjudicação compulsória (§ 3º do art. 27 da Lei n. 6.766/79).**
- **(art. art. 17 do Decreto-Lei 58/1937);**

4 - EXECUÇÃO ESPECÍFICA:



- **Compromisso de compra e venda de imóveis não loteados:** art. 463 CC/02
- **1a forma: contrato definitivo**
- 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.

4 - EXECUÇÃO ESPECÍFICA:



- Compromisso de compra e venda de imóveis não loteados
- **2ª forma: ação judicial (artigo 501 CPC)**
- Art. 501. Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.



- O art. 501, embora tenha redação similar ao art. 466-A do CPC de 1973, regula também a regra contida também no art. 466-B do CPC de 1973
- Até porque, aqueles dois dispositivos significam uma só regra.
- *Art. 466-B. Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado. (CPC /73)*