



***DESCOBRINDO A PROMESSA DE
COMPRA E VENDA***

@ugprofessor



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Desconstruindo Para Construir!



*DESCOBRINDO A PROMESSA DE
COMPRA E VENDA*

Curso Técnico (Prática)
X
Graduação (Teoria)



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Que Valor Você Está
Entregando na Sua
Intermediação Imobiliária?



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entrega de Valor na Intermediação Imobiliária

- **Comercial** (Estratégia de captação e venda, conhecer o produto, etc.);
- **Econômico** (Custos da operação);
- **Jurídico** (Segurança no negócio de compra e venda);
- **Contábil** (Ganho de capital).



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Intermediação Imobiliária

Lei nº 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.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

O QUE É
O BEM IMÓVEL?



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

BEM IMÓVEL

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

1. Solo; e
2. Tudo que for incorporado ao solo.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

BEM IMÓVEL

- Município:** Ordenamento e uso do solo – PDDU – Função Social da Propriedade – Tributos (IPTU/ITIV);
- Estado:** Propriedade – Cartório de Registro de Imóveis – Tributos (ITD);
- União:** SPU – Tributos (ITR/IR).



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

O que é o contrato?



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Modelo de Contrato x Entrega de Valor

- 1) Diferentes **vontades** de como comprar e vender;
- 2) Diferentes Situações Jurídicas que envolvem **Pessoas**;
- 3) Diferentes Situações Jurídicas que envolvem o **Imóvel**.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Due Diligence Imobiliária!!

- Vontade das Partes;
- Pessoas (comprador e vendedor);
- Imóvel;
- Demais situações que envolvem o negócio.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRATO ELABORADO POR IA



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

O que é o Contrato Compra e Venda?



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Negócio Jurídico de 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.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

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



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

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.**



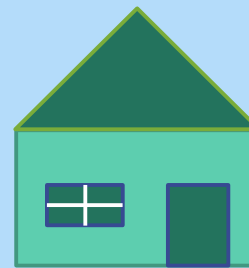
DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**O DIREITO DE
PROPRIEDADE É UM
DIREITO REAL**



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Direito Real



Registro do Título Translativo no CRI



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Passos da Compra e Venda

- 1) *Due Diligence;*
- 2) Contrato Preliminar (Instrumento Particular);
- 3) Título Translativo (Instrumento Particular ou Público);
- 4) Registro do Título Translativo;



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Contrato Preliminar (Instrumento Particular)



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**A Promessa de Compra e Venda é um
Contrato Preliminar**

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



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Direito Pessoal ou Obrigacional



Promessa de Compra e Venda



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**Princípio da Função Social do Contrato
CC/02, Art. 421. A liberdade
contratual será exercida nos
limites da **função social do
contrato.****



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**Princípio da Função Social do Contrato
CC/02, Art. 421. [...]**

**Parágrafo único. Nas relações
contratuais privadas, prevalecerão
o princípio da intervenção
mínima e a excepcionalidade da
revisão contratual.**



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Princípio da Boa Fé Contratual
CC/02, Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os **princípios de probidade e boa-fé.**



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Contrato Definitivo (Título Translativo)

Campo da Validade do

Negócio Jurídico de Compra e Venda



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Validade do Negócio Jurídico de 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.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Validade do Negócio Jurídico de 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.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Validade do Negócio Jurídico de Compra e Venda

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.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

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

- Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e Alienação fiduciária (art. 38, Lei n° 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 n° 11.977/04).



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

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:



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

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.**



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Eficácia do Negócio Jurídico de Compra e Venda

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.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Transferência do Domínio

**Registro do Título Translativo
no Cartório de Registro de
Imóveis Competente.**



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

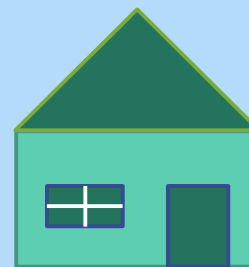
Produção de Efeitos

Transferência da Propriedade



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Direito Real



Registro do Título Translativo no CRI



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**É obrigatório o
contrato preliminar
para transferência da
propriedade?**



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRATO

Modelo ou Esqueleto?



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cláusulas Básicas da Promessa de Compra e Venda.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Título do Contrato

- 1) Promessa de Compra e Venda;**
- 2) Compromisso de Compra e Venda.**



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Quadro Resumo - Qualificação das Partes

- 1) Nome;
- 2) CPF/MF;
- 3) Nacionalidade;
- 4) Profissão;
- 5) Estado Civil;
- 6) Namoro/União Estável;
- 7) Endereço.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Quadro Resumo - Descrição do Imóvel

- ✓ Limites e Confrontações;
- ✓ Terreno Próprio ou Foreiro;
- ✓ Área de Terreno, Área Construída;
- ✓ Existência de “Condomínio”;
- ✓ Forma de aquisição – Vendedor;
- ✓ Matrícula do Imóvel e Matrícula Anterior.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Quadro Resumo – Existência de Ônus

- ✓ Enfiteuse;
- ✓ Existência de Direitos Reais na Matrícula do Imóvel;
- ✓ Existência de penhora, indisponibilidade, bloqueio, etc.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cláusula 1^a

Objeto do Contrato

Compra e Venda



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cláusula 2^a

Preço e Forma de Pagamento

Sinal – Arras – Garantia



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Sinal - 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.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Sinal - Inexecução do Contrato

CC/02, Art. 418. Na hipótese de **inexecução do contrato**, se esta se der:

I - por parte de quem deu as arras, poderá a outra parte ter o contrato por desfeito, retendo-as;

II - por parte de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito e exigir a sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária, juros e honorários de advogado.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Sinal - 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.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cláusula 3^a

Direito de Arrependimento

X

Descumprimento do Contrato



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Direito de Arrependimento

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.**



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cláusula 4^a

Transferência da Posse e da Propriedade



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cláusula 5^a

Intermediação Imobiliária



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cláusula 6^a

Foro



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CPC, Art. 47. Para as ações fundadas em **direito real sobre imóveis** é competente o **foro de situação da coisa**.

§1º. O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

§2º. A **ação possessória imobiliária** será proposta no **foro de situação da coisa**, cujo juízo tem competência absoluta.



DESCOBRINDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA



@ugprofessor