

CONTRATOS DE IMÓVEIS

RESUMO

Adquirente é um termo que pode ser utilizado em diferentes contextos. No meio jurídico, por exemplo, chama-se adquirente a parte em um contrato que adquire algo; em um contrato de compra e venda de imóvel é o comprador do imóvel. Este artigo almeja contribuir para sanar esse dilema, de maneira objetiva.

Palavras-Chaves: Contratos em espécie. Contratos de imóveis.

1. INTRODUÇÃO

A disciplina contratos em espécie, nós mostra que o contrato sempre será a opção mais importantes para a gestão de um negócio, é ele que determina a responsabilidade entre as partes quando estas de alguma forma escolhem de comum acordo seguir com algo que envolve de ambos os lados o compromisso e a responsabilidade por essa escolha.

2. DESENVOLVIMENTO

Eu aprendi que o Contrato de compra e venda de imóvel é um acordo entre duas, ou mais pessoas, em que uma parte (vendedor) se obriga a transferir o domínio de um imóvel para a outra (comprador), e este a pagar um preço certo em dinheiro. Esse contrato foi bem interessante se confeccionado pois exigiu tempo e me fez abrir um leque de possibilidades que possam ser inseridas em um contrato de imóveis.

O contrato de compra e venda tem as seguintes características:

1. Bilateral: Há direitos e deveres recíprocos.
2. Oneroso: Há uma prestação (coisa) e uma contraprestação (preço).

3. Consensual: Aperfeiçoa-se com a manifestação de vontade e não com a entrega da coisa.

COMPRA E VENDA

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.



FORMA ≠ SOLENIDADE
(ESPÉCIE)
(PÚBLICO CRITURA)

- CONTRATO TRANSLATIVO
- É UM CONTRATO:
A) BILATERAL (DIREITOS E DEVERES RECÍPROCOS)
B) ONEROSO
C) CONSENSUAL (MANIFESTAÇÃO DE VONTADE)
D) COMUTATIVO (PARTES CONHECEM O VALOR DAS COISAS)



É importante observar o seguinte:

1. Compra e venda de bem imóvel com valor superior a 30 salários mínimos: Contrato formal e solene.
2. Compra e venda de bem imóvel com valor inferior a 30 salários mínimos: Contrato formal (forma escrita), mas não solene.
3. Compra de bem móvel: Contrato informal e não solene.

Três são os elementos essenciais do contrato de compra e venda, quais sejam o consentimento, a coisa e o preço.

Consentimento

O consentimento, logicamente, é indispensável para a formação do contrato, contudo, ao destaca-lo como elemento essencial, estamos enfatizando que tal consentimento, por si só, aperfeiçoa o contrato sem a necessidade da entrega da coisa.

Portanto, a partir do consentimento, não é possível o arrependimento, salvo estipulação em contrário.

Coisa

Deve ser bem corpóreo. Isso porque o bem incorpóreo é insuscetível de transferência de domínio.

Observe que o contrato de compra e venda cria a obrigação de transferir o domínio e não a transferência do domínio. Por isso, é possível vender coisa futura, ou ainda, a coisa alheia. A coisa deve ser lícita, possível, determinada ou determinável. A tradição, portanto, é elemento importante da compra e venda.

Neste particular, salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição (art. 490 do CC/02).

Além disso, conforme art. 492 do CC/02, até o momento da tradição:

1. os riscos da coisa correm por conta do vendedor;
2. os riscos do preço correm por conta do comprador.

A tradição da coisa vendida, na omissão, ocorre no lugar onde ela se encontrava, ao tempo da venda (art. 493 do CC/02).

Preço

Deve ser em dinheiro, caso contrário será permuta ou troca.

O preço deve ser certo (estar no contrato), porém não precisa ser determinado, ou seja, poderá ser determinável como, por exemplo, no caso de ser deixado à taxa do mercado.

O preço pode resultar:

- a) da livre estipulação das partes (é o mais comum)
- b) do arbitramento de terceiro (art. 485 do CC/02): também chamado de preço por avaliação.
- c) da cotação de mercadoria em determinado dia e lugar (art. 486 do CC/02)
- d) da aplicação de índices e parâmetros objetivos (art. 487 do CC/02)

É possível que o preço seja parte em dinheiro e parte em entrega de coisa.

Contudo, a maior parcela (parcela principal) deverá ser em dinheiro, caso contrário será permuta ou troca.

Cláusula de retrovenda (ou resgate)

Trata-se de cláusula inserida em contrato de compra e venda de bem imóvel que garante ao vendedor o direito de recomprar a coisa dentro do prazo decadencial de 3 anos.

É um Direito Potestativo.

O contrato deverá ser registrado para que produza eficácia *erga omnes*.

Apenas com o registro, será possível ajuizar ação de resgate (visa buscar o imóvel de volta) contra terceiro.

Nesta oportunidade, deve o beneficiado depositar em juízo o:

1. valor da coisa;
2. despesas contratuais;
3. valor das benfeitorias necessárias.

É possível a transmissão *inter vivos* ou *causa mortis* do direito de retrovenda (art. 507 do CC/02).

Não se trata, portanto, de um direito personalíssimo.

Observe que não se confunde, portanto, com a cláusula de preempção que não autoriza tal hipótese.

Cláusula de preempção (ou preferência)

Trata-se de cláusula inserida em contrato de compra e venda de bem móvel ou imóvel que resguarda ao vendedor originário o direito preferência para reaver a coisa no caso do comprador decidir vendê-la a terceiro.

Tal cláusula é personalíssima, motivo pelo qual não é possível ceder ou transmitir aos herdeiros (art. 520 do CC/02).

Os prazos são os seguintes:

180 dias para móveis;

2 anos para imóveis.

3. CONCLUSÃO

A matéria contratos em espécie agregou muito para o meu conhecimento no contexto geral. Ela mostra a seus alunos a realidade de um contrato de compra e venda de imóveis que é

bem complexo a sua formulação e ela nos trás uma amplitude de como funciona o contrato de imóveis.

REFERÊNCIAS

MARTINS, Ivo Fernando Pereira. **Contrato de Compra e Venda (Direito Civil)**. 2020. Disponível em: <https://direitodesenhado.com.br/contrato-de-compra-e-venda/>

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm