

EFEITOS JURÍDICOS DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

*Diego da Costa Reis

**Orientador: Professor Wellington Marcos de Macedo Júnior

INTRODUÇÃO

O contrato de promessa de compra e venda pode ser conceituado como um negócio jurídico bilateral, onde as partes são livres, por meio do qual elas se obrigam, quanto ao seu cumprimento, a formalização da compra e venda, na qual o objeto e forma de pagamento tenham sido previamente ajustados pelas partes que as estipularam, por meio do referido contrato.

O contrato de promessa de compra e venda tornou-se um meio para celebração de negócios jurídicos muito comuns, onde o promitente vendedor continua titular do domínio do bem, que somente será transferido após seu pagamento integral e nesta modalidade de contrato assegura a garantia real do promitente comprador do imóvel conforme disposto nos Artigos 1.225, VII, 1.417 e 1.418 do Código Civil.

Para constituição do contrato deverá haver os mesmos requisitos essenciais para validade do negócio jurídico, havendo sido pactuado dentro da legalidade, uma vez que com surgimento do contrato, as formas de execução poderão se desenvolver naturalmente, com as partes do contrato cumprido seus direitos e obrigações de forma espontânea, ou de forma litigiosa, sendo necessária a intervenção estatal.

OBJETIVO GERAL E ESPECÍFICO

Este artigo tem como objetivo geral a análise do contrato de promessa de compra e venda sob a ótica doutrinária, seus efeitos jurídicos perante as partes e terceiros, contemplando os direitos e deveres das partes pactuantes, as sanções em caso de descumprimento, forma de execução.

Possui como objetivos específicos à conceituação do contrato de promessa de compra e venda, sua definição, natureza, seu enquadramento jurídico, possibilidades de extinção do contrato admitidas pela jurisdição, bem como sua utilização no âmbito nacional em busca pela garantia da conclusão do negócio para ambas as partes, utilização desse tipo de contrato para diferentes negócios jurídicos como a compra e venda futura ou a compra e venda com pagamento de forma parcelada, diferenciação dos demais contratos, surgimento da garantia real pelo contrato no Código Civil vigente.

METODOLOGIA

O desenvolvimento desta pesquisa baseia-se no método de investigação dedutivo, tendo como pressuposto apenas a razão, partindo de princípios adotados majoritariamente, em conexão descendente, ou seja, do geral para o específico, com levantamento de pesquisas bibliográficas, teóricas, por meio de doutrina e jurisprudência a respeito do tema.

DESENVOLVIMENTO

O contrato de promessa de compra e venda é um instrumento particular bastante utilizado para realização de negócio jurídico antecedente à compra, geralmente de bens imóveis, ou quando se realiza o negócio com pagamento de forma parcelada, ou mesmo para firmar um negócio jurídico futuro.

O contrato de promessa de compra e venda deve seguir os requisitos de validade do negócio jurídico, previstos no art. 104 do Código Civil de 2002.

Após o Código Civil de 2002, passou a ser considerada como predominante a corrente que afirma que o instrumento público não é

substância do ato. Podendo o compromisso de compra e venda ser feito por simples instrumento particular.

Através do Decreto-Lei n. 58/1937, com intuito de afastar as condutas desonestas perante os contratos celebrados, fez-se valer o direito do promitente comprador, desde que tenha cumprido com suas obrigações contratuais, ou seja, quitando o valor do bem pelo preço previamente ajustado.

A adjudicação compulsória é a ação destinada a suscitar o registro do imóvel, requisito necessário para transmissão de propriedade, quando não for feita a escritura em razão do contrato de promessa de compra e venda, bem como cumprida a obrigação pelo pagamento do valor acordado entre as partes.

No caso de adimplido o pagamento acordado pelo promitente comprador, e sendo negado pelo promissário vendedor a escritura para o registro do imóvel, mediante sentença da ação de adjudicação compulsória, o requerente obterá a carta de adjudicação, que será levada ao cartório de registro de imóveis, para o efetivo registro, sem a necessidade da celebração da escritura.

Com o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, cabe à parte que a descumpriu reparação pelos danos causados, a indenização, a devolução do preço, a diferença do valor atual do imóvel, as perdas e danos contidos no art. 1059 do CC

O contrato de promessa de compra e venda produz efeito apenas entre as partes envolvidas, não se atingindo terceiros, respeitando o princípio da relatividade.

CONCLUSÃO

O presente estudo possibilitou conhecimento mais amplo do contrato de promessa de compra e venda, as formas do contrato, maneiras de instrumentalização, arrependimento das partes contratantes, caso de adjudicação compulsória, a responsabilidade das partes pelo descumprimento do contrato.

Através deste estudo, é possível distinguir e utilizar o contrato de promessa de compra e venda dando mais estabilidade e segurança às partes pactuantes.

REFERÊNCIAS

ARRUDA ALVIM, José Manuel de. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. Coordenadores: Arruda Alvim, Thereza Alvim e Alexandre Clápis. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 11. Tomo I

BEGALLI, Paulo Antônio. **Direito contratual no novo Código Civil**. São Paulo: Direito, 2003.

BRASIL. **Código Civil**. (2002). 15 ed. São Paulo: Rideel, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2004. v. IV.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

_____. _____. 17 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

_____. _____. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Principais Inovações no Código Civil de 2002**. São Paulo: Saraiva, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Leis 6.766/79 e 9.785/99**. 8 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Trad. De Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. 1 ed. Coimbra: Almedina, 1988.

SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Série fundamentos jurídicos: contratos**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmula nº 239**. Site do Planalto. 1989. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs/internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2017.

¹diegocostareis1@hotmail.com. Acadêmico do 10º período da Faculdade de Direito do Instituto Machadense de Ensino Superior (IMES) mantido pela Fundação Machadense de Ensino Superior e Comunicação (FUMESC) – Machado-MG.

²jrmaçedo@gmail.com. Titular da cadeira de DISCIPLINA Faculdade de Direito do IMES/FUMESC – Machado-MG.