

MAURO JOÃO MATTÉ

**O CONTRATO DE
COMPROMISSO DE
COMPRA
E VENDA
E OUTROS INSTRUMENTOS
PARTICULARES PERANTE O
REGISTRO
DE IMÓVEIS**

O Contrato de Compromisso de Compra e Venda e Outros Instrumentos Particulares Perante o Registro de Imóveis

© Mauro João Matté

EDITORA MIZUNO 2022

Revisão: José Silva Sobrinho

Revisão Técnica: Mauro João Matté

Catálogo na publicação
Elaborada por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166

M435 Matté, Mauro João

O contrato de compromisso de compra e venda e outros instrumentos particulares perante o registro de imóveis / Mauro João Matté – Leme-SP: Mizuno, 2022.

192 p.; 16 X 23 cm

ISBN 978-65-5526-300-8

1. Direito imobiliário. 2. Registro de imóveis. I. Matté, Mauro João. II. Título.

CDD 346.043

Índice para catálogo sistemático

I. Direito imobiliário

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei nº 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade dos autores. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concementes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade dos autores.

Todos os direitos desta edição reservados à

EDITORA MIZUNO

Rua Benedito Zacariotto, 172 - Parque Alto das Palmeiras, Leme - SP, 13614-460

Correspondência: Av. 29 de Agosto, nº 90, Caixa Postal 501 - Centro, Leme - SP, 13610-210

Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: www.editoramizuno.com.br

e-mail: atendimento@editoramizuno.com.br

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1

CONTEXTUALIZAÇÃO	15
1.1. Negócio e Contrato	15
1.2. Contrato e sua Forma	16
1.3. Direitos Reais	17
1.4. Títulos	19
1.5. Exemplos de Instrumentos Particulares	20
1.6. Qualificação dos Instrumentos Particulares	23
1.6.1. Sejam Autorizados em Lei	24
1.6.2. Seja no seu original	24
1.6.3. Assinados pelas Partes e Testemunhas	25
1.6.4. Conter as Firmas Reconhecidas	25
1.6.5. Fazer Referência à Matrícula ou ao Registro Anterior, seu Número e cartório... ..	27
1.6.6. Descrever o Imóvel	27
1.6.7. Identificação das Partes, sua Capacidade e Legitimidade	29
1.6.8. Objeto Lícito	31
1.6.9. Preço	32
1.6.10. Observar as Exigências Fiscais e Ônus	32
1.6.11. Instrumento Particular com Força de Escritura Pública	33

CAPÍTULO 2

INSTRUMENTOS PARTICULARES	37
2.1. Objeto até 30 Salários Mínimos	37
2.2. Compromisso de Compra e Venda	38
2.2.1. Breve Histórico	38
2.2.2. Conceito de Compromisso de Compra e Venda	45
2.2.2.1. Compromisso de Compra e Venda e Promessa de Compra e Venda	47

2.2.2.2. Natureza Jurídica: A Adjudicação Compulsória e a (Des)Necessidade de Registro	48
2.2.2.3. Oneração do Imóvel Compromissado	56
2.2.3. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Proveniente de Parcelamento de Solo	57
2.2.3.1. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Proveniente de Parcelamento de Solo Rural	60
2.2.3.2. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Proveniente de Parcelamento de Solo Urbano	61
2.2.4. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Proveniente de Incorporações Imobiliárias	68
2.2.5. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel que Não é Proveniente de Procedimento de Parcelamento de Solo Nem de Incorporação	75
2.2.5.1. Promessa de Compra e Venda de Imóvel Não Loteado com Cláusula de Arrependimento (Retratável)	76
2.2.5.2. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Não Loteado Sem Cláusula de Arrependimento (Irretratável).....	79
2.2.6. Cessão do Contrato de Compromisso de Compra e Venda	79
2.2.6.1. Cessão da Posição do Compromissário Comprador	79
2.2.6.2. Cessão da Posição do Compromitente Vendedor	83
2.2.7. Da Promessa de Cessão de Contrato de Compromisso de Compra e Venda...	84
2.2.8. Da Cessão de Posse Decorrente de Emissão Provisória de Posse.....	86
2.2.9. Registro dos Contratos de Compromisso de Compra e Venda	88
2.2.9.1. Outros Aspectos Relacionados à Qualificação Registral dos Contratos de Compromisso de Compra e Venda e suas Cessões de Direitos	92
2.2.9.2. O Princípio da Continuidade e os Contratos de Compromisso de Compra e Venda e Respectivas Cessões de Direitos	94
2.2.9.3. O ITBI nos Contratos de Compromisso de Compra e Venda e Respectiveas Cessões de Direitos	99
2.2.10. Cancelamento do Contrato de Compromisso de Compra e Venda e suas Cessões	103
2.2.10.1. Averbação de Cancelamento de Forma Extrajudicial de Contratos de Loteamentos por Inadimplência do Compromitente Comprador	105
2.2.10.2. Averbação de Cancelamento de Contratos de Imóveis Não Loteados de Forma Extrajudicial por Inadimplência do Compromitente Comprador	111
2.2.10.3. Averbação de Cancelamento Administrativo de Contratos no Âmbito de Incorporação Imobiliária	114
2.2.11. Transferência Definitiva da Propriedade	116
2.3. Contratos de Financiamentos Imobiliários	120
2.3.1. Observações Iniciais	120

2.3.2. Sistema Financeiro da Habitação – SFH	122
2.3.3. Sistema Financeiro Imobiliário – SFI	128
2.3.4. Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.....	129
2.3.5. Fundo de Desenvolvimento Social – FDS	133
2.3.6. Programa Casa Verde e Amarela – PCVA (Minha Casa Minha Vida – MCMV)..	134
2.3.7. Portabilidade do Financiamento Imobiliário	138
2.4. Contrato de Consórcio	140
2.5. Crédito Rotativo – Garantia Guarda-Chuva	144
2.5.1. Abertura de Crédito Rotativo no Âmbito do Sistema Financeiro	145
2.5.2. Abertura de Crédito Rotativo Fora do Âmbito do Sistema Financeiro	148
2.6. Transferência de Imóvel à Sociedade Empresarial para a Integralização de Capital...	150
2.6.1. Personalidade Jurídica.....	150
2.6.2. Pessoas Jurídicas	151
2.6.3. Sociedades Empresariais	152
2.6.4. Empresário Individual	153
2.6.5. Conferência de Bens.....	156
2.6.6. A Subscrição de Bens e o Registro de Imóveis	157
2.6.7. Título Hável	158
2.6.8. Necessidade de Escritura Pública para Sociedades Não Empresariais..	159
2.6.9. Imóvel Pertencente ao Sócio Casado	160
2.6.10. Sucessão Empresarial	164
2.6.11. Transformação de Tipo.....	166
2.6.12. Alteração de Denominação Social.....	167
2.6.13. Documentos Necessários e Qualificação	167
2.6.14. Incidência ou Não de ITBI.....	169
2.7. Contrato de Locação	170
2.7.1. Conceito e Classificação	170
2.7.2. Registro para Fins de Se Assegurar o Prazo de Vigência	175
2.7.3. Averbação para Fins de Se Assegurar o Direito de Preferência.....	176
2.7.4. Caução Locatícia	178
2.7.5. Requisitos para Registro.....	179
2.7.6. Cancelamento do Registro ou Averbação.....	180

REFERÊNCIAS	181
--------------------------	-----

ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO	181
--	-----