

STJ00096571

Tarcisio Teixeira

Mestre e Doutorando em Direito Empresarial pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco – USP. Pós-graduado em Direito Empresarial pela Escola Paulista da Magistratura – EPM. Palestrante e professor universitário de graduação, pós-graduação e cursos preparatórios para OAB e concursos. Coordenador de cursos jurídicos na Escola Superior de Advocacia – ESA da OAB/SP e na Escola Paulista de Direito – EPD. Advogado e consultor de empresas.
contato@tarcisioteixeira.com.br

COMPROMISSO E PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DISTINÇÕES E
NOVAS APLICAÇÕES DO
CONTRATO PRELIMINAR

2013

 Editora
Saraiva

Rua Henrique Schaumann, 270, Cerqueira César – São Paulo – SP
CEP 05413-909

PABX: (11) 3613 3000

SAC/JUR: 0800 055 7688

De 2ª a 6ª, das 8:30 às 19:30

saraivajur@editorasaraiva.com.br

Acesse: www.saraivajur.com.br

FILIAIS

AMAZONAS/ROHDÔNIA/RORAIMA/ACRE

Rua Costa Azevedo, 56 – Centro

Fone: (92) 3633-4227 – Fax: (92) 3633-4782 – Manaus

BAHIA/SERGIPE

Rua Agripino Dórea, 23 – Bratas

Fone: (71) 3381-5854 / 3381-5895

Fax: (71) 3381-0959 – Salvador

BAURUR (SÃO PAULO)

Rua Monsenhor Claro, 2-55/2-57 – Centro

Fone: (14) 3234-5643 – Fax: (14) 3234-7401 – Baurur

CEARÁ/PIAUL/MARANHÃO

Av. Filomeno Gomes, 670 – Jacarecanga

Fone: (85) 3238-2323 / 3238-1384

Fax: (85) 3238-1331 – Fortaleza

DISTRITO FEDERAL

SIA/SUL Trecho 2 Lote 850 – Setor de Indústria e Abastecimento

Fone: (61) 3344-2920 / 3344-2951

Fax: (61) 3344-1709 – Brasília

GOIÁS/TOCANTINS

Av. Independência, 5330 – Sotar Aeroporto

Fone: (62) 3225-2882 / 3212-2806

Fax: (62) 3224-3016 – Goiânia

MATO GROSSO DO SUL/MATO GROSSO

Rua 14 de Julho, 3148 – Centro

Fone: (67) 3382-3682 – Fax: (67) 3382-0112 – Campo Grande

MINAS GERAIS

Rua Além Paraíba, 449 – Lagoinha

Fone: (31) 3429-8300 – Fax: (31) 3429-8310 – Belo Horizonte

PARÁ/AMAPÁ

Travessa Apinagás, 186 – Batista Campos

Fone: (91) 3222-9034 / 3224-9038

Fax: (91) 3241-0499 – Belém

PARANÁ/SANTA CATARINA

Rua Conselheiro Laurindo, 2895 – Prado Velho

Fone/Fax: (41) 3332-4894 – Curitiba

PERNAMBUCO/PARAÍBA/R. G. DO NORTE/ALAGOAS

Rua Corredor do Bispo, 185 – Boa Vista

Fone: (81) 3421-4246 – Fax: (81) 3421-4510 – Recife

RIBEIRÃO PRETO (SÃO PAULO)

Av. Francisco Junqueira, 1255 – Centro

Fone: (16) 3610-5843 – Fax: (16) 3610-8284 – Ribeirão Preto

RIO DE JANEIRO/ESPÍRITO SANTO

Rua Visconde de Santa Isabel, 113 a 119 – Vila Isabel

Fone: (21) 2577-9494 – Fax: (21) 2577-8867 / 2577-9565

Rio de Janeiro

RIO GRANDE DO SUL

Av. A. J. Renner, 231 – Farrapos

Fone/Fax: (51) 3371-4001 / 3371-1467 / 3371-1567 – Porto Alegre

SÃO PAULO

Av. Antártica, 92 – Barra Funda

Fone: PABX (11) 3616-3666 – São Paulo

135.284.001.001

ISBN 978-85-02-20361-7

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Teixeira, Tarciso

Compromisso e promessa de compra e venda : distinções e novas aplicações do contrato preliminar / Tarciso Teixeira. – São Paulo : Saraiva, 2013.

Bibliografia.

1. Compra e venda - Leis e legislação - Brasil 2. Contratos - Brasil 3. Contratos preliminares 4. Direito civil - Brasil 5. Direito empresarial - Brasil I. Título.

13-02671

CDU-347.440.76

Índice para catálogo sistemático:

1. Brasil : Compromisso e promessa de preliminares : Direito civil 347.440.76

Diretor editorial Luiz Roberto Curia

Gerente de produção editorial Lúgia Alves

Produtora editorial Clarissa Boraschi Maria

Preparação de originais Ana Cristina Garcia

Mario Izabel Barreiros Bitencourt Bressan

Arte e diagramação Cristina Aparecida Aguda de Freitas

Lais Sonora

Revisão de provas Rita de Cássia Queiroz Gargati

Maria Regina Machado

Serviços editoriais Kelli Priscila Pinto

Maria Cecilia Coutinho Martins

Capa Roney Carneal

Produção gráfica Marli Rampim

Impressão Barrio Gráfica

Acabamento Barrio Gráfica

Data de fechamento da edição: 28-5-2013

Dúvidas?

Acesse www.saraivajur.com.br

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Saraiva.

A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo artigo 184 do Código Penal.

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS.....	5
NOTA INTRODUTÓRIA.....	13
1. UNIFICAÇÃO DOS DIPLOMAS OBRIGACIONAIS	15
1.1. Concepção do Código Civil.....	16
1.2. Autonomia do direito civil e do direito empresarial.....	17
1.3. Teoria geral dos contratos e a diferenciação das relações civis e empresariais.....	18
1.4. Classificação dos contratos: conceitos de contrato civil, empresarial e de consumo.....	21
1.4.1. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor.....	22
2. CONTRATO PRELIMINAR (GÊNERO)	25
2.1. Conceito e denominação.....	25
2.2. Contrato preliminar <i>versus</i> compromisso e promessa de compra e venda – espécies típicas e atípicas.....	26
2.3. Distinção de contrato definitivo.....	27
2.3.1. Autonomia e causa do contrato preliminar.....	28
2.4. Fundamentação – autonomia privada.....	29
2.5. Finalidade.....	30
2.5.1. Nos contratos imobiliários.....	31
2.5.2. No âmbito empresarial.....	32
2.5.3. Nos contratos eletrônicos (internet – <i>e-commerce</i>).....	33
2.6. Efeitos.....	37
2.7. Extinção.....	38
3. REQUISITOS	41
3.1. Essenciais.....	42
3.2. Naturais.....	42
3.3. Acidentais.....	42
3.3.1. Condição.....	42
3.3.2. Termo.....	43

3.3.3. Encargo ou modo	43
3.4. Forma.....	43
3.5. Capacidade do agente	44
3.6. Objeto.....	45
4. DIREITO DE ARREPENDIMENTO E IRREVOGABILIDADE.....	47
5. REGISTRO	49
5.1. Registro de imóveis – importância.....	50
6. MODALIDADES.....	53
6.1. Unilateral.....	53
6.2. Bilateral.....	53
6.3. Plurilateral.....	54
7. FASES DA CONTRATAÇÃO.....	55
7.1. A boa-fé e a probidade na formação dos contratos	55
7.2. Responsabilidade pela ruptura das negociações.....	57
7.3. Distinção de contrato preliminar e negociação (tratativas preliminares)	58
7.3.1. O caso Disco <i>versus</i> Pão de Açúcar	60
8. COMPROMISSO E PROMESSA DE COMPRA E VENDA (ESPÉCIES)	63
8.1. Direito real e direito pessoal.....	63
8.2. Compra e venda – regras aplicáveis	65
8.3. Código Civil – promessa.....	67
8.4. Lei n. 6.766/79 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano – compromisso.....	71
8.5. Lei n. 4.591/64 – Lei de Condomínio – promessa.....	74
8.6. Decreto-lei n. 58/37 – Lei de Loteamento – compromisso....	76
8.7. Requisitos para a promessa ou o compromisso.....	77
9. CESSÃO DE PROMESSA E PROMESSA DE CESSÃO....	79
9.1. Cessão de crédito	79
9.2. Assunção de dívida.....	81
9.3. Cessão da posição contratual.....	82

9.4. Cessão de promessa.....	82
9.5. Promessa de cessão (de direitos).....	83
10. PROMESSA (E COMPROMISSO) VERSUS ESCRITURA PÚBLICA.....	87
10.1. Tributos, custas e emolumentos	88
11. OUTORGA CONJUGAL.....	91
12. OUTRAS ESPÉCIES E NOVAS APLICAÇÕES.....	93
12.1. Promessa de locação: móvel, imóvel, residencial, temporada e não residencial.....	93
12.2. Pré-contrato de <i>shopping center</i>	95
12.3. Pré-contrato de sociedade (estatuto ou contrato social): empresárias e simples.....	98
12.4. Promessa de trespasse (alienação) de estabelecimento empresarial	99
12.5. Promessa de cessão do controle acionário.....	100
12.6. Pré-contrato de prestação de serviço: empresarial, eventos, <i>shows</i> , serviços em geral	101
12.7. Pré-contrato de trabalho: atletas, executivos, trabalhadores em geral	103
12.8. Contrato preliminar de franquia	104
12.9. Contrato preliminar de agência e de distribuição	106
12.10. Contrato preliminar de consórcio	107
12.11. Pré-contrato de <i>leasing</i> (arrendamento mercantil)	111
12.12. Promessa ou compromisso de alienação fiduciária.....	114
12.13. Contrato preliminar internacional	115
12.14. Pré-contrato de mandato.....	121
12.15. Promessa de recompensa	122
12.16. Promessa de permuta	122
12.17. Promessa de doação.....	124
13. DIREITOS E DEVERES DAS PARTES.....	127
14. INADIMPLEMENTO.....	129
14.1. Modalidades de inadimplemento.....	129

14.2. Mora	130
14.2.1. Mora do devedor.....	132
14.2.1.1. Efeitos da mora do devedor.....	133
14.2.2. Mora do credor.....	134
14.2.2.1. Efeitos da mora do credor.....	135
14.2.3. Mora <i>ex re</i>	135
14.2.4. Mora <i>ex persona</i>	136
14.2.5. Purgação da mora.....	137
14.2.5.1. Purgação na Lei n. 6.766/79	138
15. EXECUÇÃO ESPECÍFICA – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.....	139
15.1. Ação de adjudicação compulsória – imprescritibilidade ...	142
16. PERDAS E DANOS	145
16.1. Dano emergente	147
16.2. Lucro cessante	147
16.3. Dano moral	149
16.4. Teoria da perda de uma chance.....	150
17. JUROS.....	151
17.1. Espécies de juros.....	151
18. CLÁUSULA PENAL (MULTA)	153
18.1. Espécies de cláusula penal	154
19. ARRAS OU SINAL.....	155
19.1. Arras confirmatórias.....	155
19.2. Arras penitenciais.....	156
19.3. Arras assecuratórias.....	157
19.4. Arras, indenização suplementar e direito de arrependimento	157
20. CONTRATO DE ADESÃO.....	161
20.1. Código Civil	162
20.2. Código de Defesa do Consumidor.....	162

21. REMÉDIOS JURÍDICOS	165
21.1. Lesão.....	165
21.2. Revisão judicial dos contratos.....	166
21.3. Teoria da imprevisão (resolução por onerosidade excessiva)	166
21.4. Quadro comparativo.....	166
22. ARBITRAGEM	169
22.1. Cláusula compromissória.....	170
22.2. Compromisso arbitral.....	171
22.3. Arbitragem na prática contratual.....	171
23. COMPARAÇÃO COM OUTROS INSTITUTOS	173
23.1. Condição suspensiva.....	173
23.2. Venda a contento.....	174
23.3. Opção.....	175
23.4. Contrato normativo.....	177
23.5. Contrato-tipo.....	178
23.6. Contrato com pessoa a declarar.....	178
23.6.1. Utilização e ligação com os contratos preliminares.....	181
24. DIREITO ESTRANGEIRO	183
24.1. Portugal.....	183
24.2. Itália.....	183
ANEXO	
Modelo de instrumento particular de promessa (ou compromisso) de compra e venda de bem imóvel (ou móvel) – contrato preliminar.....	185
JURISPRUDÊNCIA	189
REFERÊNCIAS	197