STJ00098864

ARNALDO RIZZARDO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Leis 6.766/79 e 9.785/99

10.ª edição
revista, atualizada e ampliada

THOMSON REUTERS
REVISTA DOS TRIBUNAIS™

STJ00098864

Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano

Leis 6.766/79 e 9.785/99

10.ª edição revista, atualizada e ampliada

Arnaldo Rizzardo

1.ª edição: 1980 – 2. ª *edição*: 1983 – 3.ª *edição*: 1987 – 4.ª *edição*: 1996 – 5.ª *edição*: 1998 – 6.ª *edição*: 2003 – 7.ª *edição*: 2008 – 8.ª *edição*: 2011 – 9.ª *edição*: 2013.

Este livro também pode ser adquirido na versão eBook. visite: livrariart.com.br

© desta edição [2014]

Editora Revista dos Tribunais Ltda.

Marisa Harms
Diretora responsável

Rua do Bosque, 820 – Barra Funda
Tel. 11 3613-8400 – Fax 11 3613-8450
CEP 01136-000 – São Paulo, SP, Brasil

Todos os direitos reservados. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal), com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

Central de Relacionamento RT
(atendimento, em dias úteis, das 8 às 17 horas)
Tel. 0800-702-2433
e-mail de atendimento ao consumidor: sac@rt.com.br
Visite nosso *site*: www.rt.com.br

Impresso no Brasil [05-2014]

Profissional

Fechamento desta edição [17.04.2014]

EDITORA AFILIADA

ISBN 978-85-203-5215-1

1007300

STJ00098864

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 13

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PARCELAMENTO DO IMÓVEL E DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA 15
   1.1 Razões históricas e sociais 15
   1.2 Primórdios da promessa de compra e venda. O direito português e o francês 16
   1.3 O direito civil pátrio 17
   1.4 Quadro das leis especiais reguladoras 19

2. APLICAÇÃO DA LEI 6.766/1979 23
   2.1 Revogação expressa e revogação tácita de leis 23
   2.2 Leis em vigor relativamente ao parcelamento do solo urbano 24
   2.3 Dispositivos em vigor do Dec.-lei 58 e do Dec. 3.079 24
   2.4 Aplicação da Lei 6.766 aos contratos relativos a imóveis desmembrados 25
   2.5 Imóveis rurais e incidência da Lei 6.766 26
   2.6 Aplicação da lei no espaço 31
   2.7 Competência dos Estados e Municípios para legislarem complementarmente 32
   2.8 Desmembramentos não sujeitos ao procedimento da Lei 6.766 33
   2.9 Loteamentos implantados através de doações e outras formas de alienações 34

3. LOTEAMENTO 37
   3.1 Definição de loteamento e lote 37
   3.2 Condições para o loteamento 39
   3.3 Requisitos urbanísticos 40
   3.4 Projeto do loteamento 47
      3.4.1 Fase preliminar 47
      3.4.2 Fase do projeto definitivo 49
   3.5 Aprovação do projeto 51
   3.6 Loteamentos fechados 56
      3.6.1 Distinção entre loteamentos fechados e condomínios fechados 56
      3.6.2 Aplicações práticas dos condomínios aos loteamentos fechados 60

STJ00098864

4. DESMEMBRAMENTO E DESDOBRE DE ÁREA 65
4.1 Desmembramento e o Dec.-lei 58 65
4.2 Loteamento e desmembramento. Definições e distinções 65
4.3 O processo do desmembramento 67
4.3.1 Aspectos conceituais 67
4.3.2 Condições 68
4.3.3 Projeto do desmembramento 69
4.3.4 Aprovação do projeto 71
4.4 Desdobre de área 71

5. REGISTRO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO 75
5.1 Os documentos necessários para o registro 75
5.2 Procedimento cartorário preliminar 82
5.3 O ato do registro 85
5.4 Registro em mais de uma circunscrição imobiliária 87
5.5 Indisponibilidade dos espaços públicos 88
5.6 Cancelamento do registro 89
5.7 Loteamento parcial da propriedade 91
5.8 Alteração e cancelamento parcial do loteamento 92
5.9 Transmissão da propriedade loteada 92
5.10 Falência do loteador 93
5.11 Mudança na destinação do loteamento 93

6. O CONTRATO 95
6.1 Definição de contrato 95
6.2 Definição de contrato de promessa de compra e venda 96
6.3 Fins do contrato 97
6.4 Natureza obrigacional da promessa 98
6.5 Obrigação de fazer e execução coativa 99
6.6 Compromisso de compra e venda em incorporações imobiliárias 100
6.6.1 Compromissso de compra e venda e as garantias da hipoteca e da alienação fiduciária instituídas no imóvel objeto da incorporação imobiliária 102
6.7 Contrato e custos de urbanização 104

7. PRÉ-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA 109
7.1 Conceito de pré-contrato 109
7.2 Execução coativa do pré-contrato e das formas assemelhadas 112
7.3 O registro do pré-contrato 113

STJ00098864

8. DIREITO REAL E DIREITO PESSOAL 115
8.1 Distinção entre direito real e direito pessoal 115
8.2 Compromisso de compra e venda e direito real. Conceitos de vários autores 116
8.3 Efeitos do registro do compromisso e direito real 118
8.4 Comparações entre promessa e escritura pública definitiva de compra e venda 121
8.5 Efeitos reais do compromisso registrado 121
8.6 Compromisso e ação reivindicatória 122

9. FORMA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA 125
9.1 A forma dos negócios jurídicos, segundo o Código Civil 125
9.2 Requisitos do instrumento em imóveis loteados 126
9.3 Responsabilidade pelos encargos de implantação do loteamento 127
9.4 A forma nos imóveis não loteados 128

10. REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA 131
10.1 A inscrição e a averbação na vigência da lei anterior, Dec. 4.857 131
10.2 Aplicação do sistema anterior aos contratos atuais 132
10.3 Matrícula e registro de imóveis loteados 133
10.4 Matrícula e registro de imóveis não loteados 133
10.5 Requisitos da matrícula 133
10.6 Requisitos do registro 134
10.7 Efeitos do registro 134
10.8 Embargos de terceiro na promessa de compra e venda não registrada ... 135
10.9 Imposto de transmissão imobiliária na promessa de compra e venda 138

11. RESCISÃO E CANCELAMENTO DO CONTRATO NO REGISTRO DE IMÓVEIS 141
11.1 Rescisão e cancelamento dos contratos atinentes a imóveis loteados e intimações 141
11.2 Rescisão dos contratos atinentes a imóveis não loteados 143
11.3 Injustiça de tratamento referente a imóveis loteados 145
11.4 Mora do promitente comprador em receber a escritura 146
11.5 Rescisão dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação 147
11.6 Quitação, pelo seguro, do contrato de financiamento de imóvel prometido vender pelo financiado 150
11.7 Efeitos da rescisão ou do cancelamento do contrato perante terceiros .. 151
11.8 Descabimento da rescisão se o preço se encontra substancialmente satisfeito 152

STJ00098864

12. CLÁUSULA PENAL 155
12.1 Cláusula penal nas promessas de imóveis loteados e devolução do valor pago 155
12.2 Cláusula penal nas promessas de imóveis não loteados 157

13. O ARREPENDIMENTO 161
13.1 Arrependimento nos imóveis loteados 161
13.2 Arrependimento nos imóveis não loteados 163
13.3 Arrependimento e cláusula resolutiva expressa 165
13.4 Arrependimento pelo promitente comprador, ou desistência do negócio, e restituição do valor pago 166

14. PURGAÇÃO DA MORA NAS PRESTAÇÕES EM ATRASO 171
14.1 Promessas de compra e venda registradas, de imóveis loteados ou não ... 171
14.2 Promessas de compra e venda não registradas, de imóveis loteados ou não 172
14.3 Forma de notificação válida para a constituição em mora e para os fins da Lei 6.766 175

15. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA 179
15.1 Fundamentos da adjudicação compulsória 179
15.2 Procedimento da adjudicação 179
15.3 Condições para a propositura da ação, necessidade ou não do registro do contrato 181
15.4 Adjudicação compulsória e execução específica através dos arts. 466-B e 466-C do CPC 186
15.5 Possibilidade de qualquer ação ou defesa, mesmo sem o registro da convenção 189

16. ACESSÕES E BENFEITORIAS DE IMÓVEIS 191
16.1 Nulidade da cominação da perda das acessões e benfeitorias nos contratos... 191
16.2 Conceito de acessões e benfeitorias 191
16.3 Direito à indenização 193
16.4 Direito de retenção 195

17. DAS OUTORGAS NOS CONTRATOS DE PROMESSA 197
17.1 Necessidade da outorga do cônjuge para a validade plena do contrato 197
17.2 Validade relativa na ausência do consentimento conjugal 198
17.3 Prejuízo do compromissário se prevalente a nulidade absoluta 199
17.4 Presença do cônjuge nas cessões de promessas 200
17.5 Citação do cônjuge nas ações de rescisão 200
17.6 Interpelação do cônjuge 201

STJ00098864

18. A CESSÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E A PROMESSA DE CESSÃO 205
18.1 A cessão de promessa no direito brasileiro e estrangeiro 205
18.2 Cessões de imóveis loteados 206
18.3 Cessões de imóveis não loteados 208
18.4 Cessão feita pelo compromitente vendedor 210
18.5 Direito de ação do cessionário contra o promitente vendedor 210
18.6 Promessa de cessão de compromisso de compra e venda e o registro 211
18.7 Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares e registro dos respectivos instrumentos como títulos de propriedade 212

19. ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO E AÇÃO CONSIGNATÓRIA 215
19.1 A antecipação do pagamento 215
19.2 Mora do credor 216
19.3 Consignação para antecipar o pagamento 216
19.4 Atraso nas prestações e consignação 219
19.5 Depósito insuficiente e prestações periódicas 221

20. LOTEAMENTOS IRREGULARES 225
20.1 Regularização do loteamento pelo proprietário 225
20.2 Regularização do loteamento pela Prefeitura Municipal 230
20.3 Desconsideração da personalidade jurídica na responsabilidade dos loteadores e titularidade do Ministério Público para a ação civil pública 234

21. ASPECTOS PENAIS 239
21.1 O direito anterior à Lei 6.766 239
21.2 Considerações sobre as infrações 240
21.3 Considerações sobre os agentes e os elementos das figuras penais previstas na Lei 6.766 241
21.3.1 Sujeito ativo 241
21.3.2 Sujeito passivo 241
21.3.3 Objetividade jurídica 242
21.3.4 Elemento subjetivo 243

22. FATOS PUNÍVEIS EM ESPÉCIE 245
22.1 Delitos com penas de reclusão 245
22.2 Delitos qualificados 252
22.3 Delitos com penas de detenção 255
22.4 Sanções disciplinares e suspensão dos pagamentos das prestações 257

STJ00098864

BIBLIOGRAFIA 259

LEGISLAÇÃO 263
Lei 6.766, de 19.12.1979 263
Dec.-lei 58, de 10.12.1937, com as modificações introduzidas pela Lei 649/1949 e pela Lei 6.014/1973 277
Lei 5.869, de 11.01.1973 282
Lei 6.015, de 31.12.1973 283
Dec.-lei 745, de 07.08.1969 283
Dec.-lei 271, de 28.02.1967 283
Lei 4.380, de 21.08.1964 284
Dec.-lei 1.608, de 18.09.1939 284

OUTRAS OBRAS DO AUTOR 285