

Arnaldo Rizzato

**PROMESSA DE
COMPRA & VENDA
& PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO**

**11ª Edição
Revista e Atualizada**

Curitiba
Juruá Editora
2020

Visite nossos *sites* na Internet

www.jurua.com.br e

www.editorialjurua.com

e-mail: editora@jurua.com.br

A presente obra foi aprovada pelo Conselho Editorial Científico da Juruá Editora, adotando-se o sistema *blind view* (avaliação às cegas). A avaliação inominada garante a isenção e imparcialidade do corpo de pareceristas e a autonomia do Conselho Editorial, consoante as exigências das agências e instituições de avaliação, atestando a excelência do material que ora publicamos e apresentamos à sociedade.

ISBN: 978-85-362-9430-8



Brasil – Av. Munhoz da Rocha, 143 – Juvevê – Fone: (41) 4009-3900
 Fax: (41) 3252-1311 – CEP: 80.030-475 – Curitiba – Paraná – Brasil

Europa – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Fone: (351) 223 710 600 –
 Centro Comercial D’Ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal

Editor: José Ernani de Carvalho Pacheco

Rizzardo, Arnaldo.

R627 Promessa de compra & venda & parcelamento do solo
 urbano./ Arnaldo Rizzardo./ 11. ed. rev. e atual./ Curitiba:
 Juruá, 2020.
 372p.

1. Compra e venda de bens imóveis. 2. Loteamento –
 Legislação. I. Título.

CDD 346.045 (22.ed)

CDU 347.451

00 27

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Bibliotecária: Maria Isabel Schiavon Kinasz, CRB9 / 626

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PARCELAMENTO DO IMÓVEL E DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	19
1.1 Razões históricas e sociais	19
1.2 Primórdios da promessa de compra e venda. O direito português e o francês.....	21
1.3 O direito civil pátrio	22
1.4 Quadro das leis especiais reguladoras	24
2 APLICAÇÃO DA LEI 6.766/1979	29
2.1 Revogação expressa e revogação tácita de leis.....	29
2.2 Leis em vigor relativamente ao parcelamento do solo urbano.....	30
2.3 Dispositivos em vigor do Dec.-lei 58/1937 e do Dec. 3.079/1938	31
2.4 Aplicação da Lei 6.766/1979 aos contratos relativos a imóveis desmembrados	32
2.5 Imóveis rurais e incidência da Lei 6.766/1979	33
2.6 Aplicação da lei no espaço	39
2.7 Competência dos Estados e Municípios para legislarem complementarmente.....	40
2.8 Desmembramentos não sujeitos ao procedimento da Lei 6.766/1979	40
2.9 Loteamentos implantados através de doações e outras formas de alienações.....	42
3 LOTEAMENTO.....	45
3.1 Definição de loteamento e lote	45
3.2 Condições para o loteamento.....	49
3.3 Requisitos urbanísticos.....	50
3.4 Projeto do loteamento.....	58
3.4.1 Fase preliminar	59
3.4.2 Fase do projeto definitivo	61
3.5 Aprovação do projeto	63
3.6 Loteamentos fechados	68
3.6.1 Distinção entre loteamentos fechados e condomínios fechados.....	68

3.6.2	Aplicações práticas dos condomínios aos loteamentos fechados	72
3.7	Cobrança de contribuição vinculada à prestação de serviços de manutenção pela administradora do loteamento	72
4	DESMEMBRAMENTO E DESDOBRE DE ÁREA.....	79
4.1	Desmembramento e o Dec.-lei 58/1937.....	79
4.2	Loteamento e desmembramento. Definições e distinções.....	79
4.3	O processo do desmembramento	82
4.3.1	Aspectos conceituais	82
4.3.2	Condições.....	83
4.3.3	Projeto do desmembramento.....	84
4.3.4	Aprovação do projeto.....	86
4.4	Desdobre de área	86
5	REGISTRO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO.....	91
5.1	Os documentos necessários para o registro.....	91
5.2	Procedimento cartorário preliminar	100
5.3	O ato do registro	104
5.4	Registro em mais de uma circunscrição imobiliária	106
5.5	Indisponibilidade dos espaços públicos	107
5.6	Cancelamento do registro	110
5.7	Loteamento parcial da propriedade.....	112
5.8	Alteração e cancelamento parcial do loteamento.....	113
5.9	Transmissão da propriedade loteada.....	113
5.10	Falência do loteador	114
5.11	Mudança na destinação do loteamento	114
5.12	Ação ou defesa do loteador se não registrado o loteamento	115
6	O CONTRATO	119
6.1	Definição de contrato.....	119
6.2	Definição de contrato de promessa de compra e venda	120
6.3	Fins do contrato	121
6.4	Natureza obrigacional da promessa	122
6.5	Obrigaçāo de fazer e execução coativa	124
6.6	Compromisso de compra e venda em incorporações imobiliárias	125
6.6.1	Compromisso de compra e venda e as garantias da hipoteca e da alienação fiduciária instituídas no imóvel objeto da incorporação imobiliária.....	127
6.7	Contrato e custos de urbanização.....	130

7	PRÉ-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	137
7.1	Conceito de pré-contrato	137
7.2	Execução coativa do pré-contrato e das formas assemelhadas	140
7.3	O registro do pré-contrato	142
8	DIREITO REAL E DIREITO PESSOAL.....	143
8.1	Distinção entre direito real e direito pessoal.....	143
8.2	Compromisso de compra e venda e direito real. Conceitos de vários autores	144
8.3	Efeitos do registro do compromisso e direito real	147
8.4	Comparações entre o instrumento de promessa e a escritura pública definitiva de compra e venda.....	150
8.5	Efeitos reais do compromisso registrado	151
8.6	Compromisso e ação reivindicatória	152
9	FORMA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA	155
9.1	A forma dos negócios jurídicos, segundo o Código Civil	155
9.2	Requisitos do instrumento em imóveis loteados.....	157
9.3	Responsabilidade pelos encargos de implantação do loteamento.....	162
9.4	A forma nos imóveis não loteados	164
10	REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	167
10.1	A inscrição e a averbação na vigência da lei anterior, Dec. 4.857/1939	167
10.2	Aplicação do sistema anterior aos contratos atuais.....	168
10.3	Matrícula e registro de imóveis loteados	169
10.4	Matrícula e registro de imóveis não loteados	170
10.5	Requisitos da matrícula	170
10.6	Requisitos do registro	171
10.7	Efeitos do registro	171
10.8	Embargos de terceiro na promessa de compra e venda não registrada	172
10.9	Imposto de transmissão imobiliária na promessa de compra e venda.....	175
10.10	Incidência do IPTU na promessa de compra e venda	177
11	RESOLUÇÃO E CANCELAMENTO DO CONTRATO NO REGISTRO DE IMÓVEIS	181
11.1	Resolução e cancelamento dos contratos atinentes a imóveis loteados e intimações.....	181
11.2	Restituição dos valores pagos nos contratos atinentes a imóveis loteados	184
11.2.1	Tratamento jurídico de acordo com a jurisprudência formada até o advento da Lei 13.786/2018.....	184

11.2.2	Tratamento jurídico de acordo com a Lei 13.786/2018 relativamente aos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados	189
11.3	Rescisão dos contratos atinentes a imóveis não loteados.....	193
11.4	Mora do promitente comprador em receber a escritura	195
11.5	Rescisão dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação.....	196
11.6	Quitação, pelo seguro, do contrato de financiamento de imóvel prometido vender pelo financiado.....	200
11.7	Efeitos da rescisão ou do cancelamento do contrato perante terceiros.....	201
11.8	Descabimento da rescisão se o preço se encontra substancialmente satisfeito ...	202
12	CLÁUSULA PENAL.....	205
12.1	Cláusula penal nas promessas de imóveis loteados e devolução do valor pago ...	205
12.2	Cláusula penal nas promessas de imóveis não loteados.....	208
13	O ARREPENDIMENTO.....	213
13.1	Arrependimento pelo promitente vendedor nos imóveis loteados	213
13.2	Arrependimento nos imóveis não loteados	215
13.3	Arrependimento e cláusula resolutiva expressa	218
13.4	Arrependimento pelo promitente comprador, ou desistência do negócio, e restituição do valor pago.....	219
14	PURGAÇÃO DA MORA NAS PRESTAÇÕES EM ATRASO	221
14.1	Promessas de compra e venda registradas, de imóveis loteados ou não	221
14.2	Promessas de compra e venda não registradas, de imóveis loteados ou não.....	222
14.3	Forma de notificação válida para a constituição em mora e para os fins da Lei 6.766/1979	227
15	ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.....	231
15.1	Fundamentos da adjudicação compulsória	231
15.2	Procedimento da adjudicação	232
15.3	Condições para a propositura da ação, necessidade ou não do registro do contrato e extensão do direito aos cessionários	233
15.4	Adjudicação compulsória e execução específica através do art. 501 do CPC....	240
15.5	Possibilidade de qualquer ação ou defesa, mesmo sem o registro do contrato ...	243
16	ACESSÕES E BENFEITORIAS DE IMÓVEIS.....	245
16.1	Nulidade da combinação da perda das acessões e benfeitorias nos contratos.....	245
16.2	Conceito de acessões e benfeitorias	246
16.3	Direito à indenização	247
16.4	Direito de retenção	251

17	DAS OUTORGAS NOS CONTRATOS DE PROMESSA.....	253
17.1	Necessidade da outorga do cônjuge para a validade plena do contrato	253
17.2	Validade relativa na ausência do consentimento conjugal.....	254
17.3	Prejuízo do compromissário se prevalente a nulidade absoluta.....	255
17.4	Presença do cônjuge nas cessões de promessas.....	256
17.5	Citação do cônjuge nas ações de rescisão.....	257
17.6	Interpelação do cônjuge.....	258
18	A CESSÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E A PROMESSA DE CESSÃO	263
18.1	A cessão de promessa no direito brasileiro e estrangeiro	263
18.2	Cessões de imóveis loteados	265
18.3	Cessões de imóveis não loteados.....	267
18.4	Cessão feita pelo compromitente vendedor	269
18.5	Direito de ação do cessionário contra o promitente vendedor	269
18.6	Promessa de cessão de compromisso de compra e venda e o registro	271
18.7	Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares e registro dos respectivos instrumentos como títulos de propriedade	272
19	ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO E AÇÃO CONSIGNATÓRIA.....	275
19.1	A antecipação do pagamento.....	275
19.2	Mora do credor.....	276
19.3	Consignação para antecipar o pagamento.....	277
19.4	Atraso nas prestações e consignação	279
19.5	Depósito insuficiente e prestações periódicas	282
20	LOTEAMENTOS IRREGULARES.....	285
20.1	Regularização do loteamento pelo proprietário	285
20.2	Regularização do loteamento pela Prefeitura Municipal	291
20.3	Desconsideração da personalidade jurídica na responsabilidade dos loteadores e titularidade do Ministério Público para a ação civil pública	296
21	ASPECTOS PENAS	301
21.1	O direito anterior à Lei 6.766/1979	301
21.2	Considerações sobre as infrações	303
21.3	Considerações sobre os agentes e os elementos das figuras penais previstas na Lei 6.766/1979	304
21.3.1	Sujeito ativo.....	304
21.3.2	Sujeito passivo.....	304
21.3.3	Objetividade jurídica	305
21.3.4	Elemento subjetivo	306

22	FATOS PUNÍVEIS EM ESPÉCIE	309
22.1	Delitos com penas de reclusão.....	309
22.2	Delitos qualificados	318
22.3	Delitos com penas de detenção	322
22.4	Sanções disciplinares e suspensão dos pagamentos das prestações	324
22.5	Contagem do prazo de prescrição	325
	REFERÊNCIAS.....	327
	LEGISLAÇÃO	331
	ÍNDICE REMISSIVO	357