STJ00085243

SUMÁRIO

OBRAS DO AUTOR 7

INTRODUÇÃO 17

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PARCELAMENTO DO IMÓVEL E DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA 21
   - 1.1 Razões historicas e sociais 21
   - 1.2 Primórdios da promessa de compra e venda. O direito português e o francês 23
   - 1.3 O direito civil pátrio 25
   - 1.4 Quadro das leis especiais reguladoras 26

2. APLICAÇÃO DA LEI 6.766/79 31
   - 2.1 Revogação expressa e revogação tácita de leis 31
   - 2.2 Leis em vigor relativamente ao parcelamento do solo urbano 32
   - 2.3 Dispositivos em vigor do Dec.-lei 58 e do Dec. 3.079 33
   - 2.4 Aplicação da Lei 6.766 aos coutratos relativos a imóveis desmembrados 34
   - 2.5 Imóveis rurais e incidência da Lei 6.766 35
   - 2.6 Aplicação da lei no espaço 42
   - 2.7 Competência dos Estados e Municípios para legislarem complementarmente 43
   - 2.8 Desmembramentos não sujeitos ao procedimento da Lei 6.766 43
   - 2.9 Loteamentos implantados através de doações e outras formas de alienações 45

3. LOTEAMENTO 48
   - 3.1 Definição de loteamento e lote 48
   - 3.2 Condições para o loteamento 51
   - 3.3 Requisitos urbanísticos 52

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

3.4 Projeto do loteamento 59
3.4.1 Fase preliminar 59
3.4.2 Fase do projeto definitivo 61
3.5 Aprovação do projeto 64
3.6 Loteamentos fechados 69

4. DESMEMBRAMENTO E DESDOBRE DE ÁREA 75
4.1 Desmembramento e o Dec.-lei 58 75
4.2 Loteamento e desmembramento. Definições e distinções 75
4.3 O processo do desmembramento 78
4.3.1 Aspectos críticos 78
4.3.2 Condições 78
4.3.3 Projeto do desmembramento 79
4.3.4 Aprovação do projeto 81
4.4 Desdobre de área 81

5. REGISTRO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO 85
5.1 Os documentos necessários para o registro 85
5.2 Procedimento cartorário preliminar 94
5.3 O ato do registro 98
5.4 Registro em mais de uma circunscrição imobiliária 100
5.5 Indisponibilidade dos espaços públicos 101
5.6 Cancelamento do registro 102
5.7 Loteamento parcial da propriedade 104
5.8 Alteração e cancelamento parcial do loteamento 105
5.9 Transmissão da propriedade loteada 106
5.10 Falência do loteador 106
5.11 Mudança na destinação do loteamento 107

6. O CONTRATO 108
6.1 Definição de contrato 108
6.2 Definição de contrato de promessa de compra e venda 109
6.3 Fins do contrato 110
6.4 Natureza obrigacional da promessa 111
6.5 Obrigação de fazer e execução coativa 113

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

6.6 Compromisso de compra e venda em incorporações imobiliárias 114
6.6.1 Compromissso de compra e venda e as garantias da hipoteca e da alienação fiduciária instituídas no imóvel objeto da incorporação imobiliária 117
6.7 Contrato e custos de urbanização 120

7. PRÉ-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA 126
7.1 Conceito de pré-contrato 126
7.2 Execução coativa do pré-contrato e das formas assemelhadas 129
7.3 O registro do pré-contrato 131

8. DIREITO REAL E DIREITO PESSOAL 132
8.1 Distinção entre direito real e direito pessoal 132
8.2 Compromisso de compra e venda e direito real. Conceitos de vários autores 133
8.3 Efeitos do registro do compromisso e direito real 136
8.4 Comparações entre promessa e escritura pública definitiva de compra e venda 139
8.5 Efeitos reais do compromisso registrado 140
8.6 Compromisso e ação reivindicatória 141

9. FORMA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA 145
9.1 A forma dos negócios jurídicos, segundo o Código Civil.. 145
9.2 Requisitos do instrumento em imóveis loteados 147
9.3 Responsabilidade pelos encargos de implantação do loteamento 148
9.4 A forma nos imóveis não loteados 149

10. REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA 153
10.1 A inscrição e a averbação na vigência da lei anterior, Dec. 4.857 153
10.2 Aplicação do sistema anterior aos contratos atuais 154
10.3 Matrícula e registro de imóveis loteados 155
10.4 Matrícula e registro de imóveis não loteados 156
10.5 Requisitos da matrícula 156

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

10.6 Requisitos do registro 157
10.7 Efeitos do registro 157
10.8 Embargos de terceiro na promessa de compra e venda não registrada 159
10.9 Imposto de transmissão imobiliária na promessa de compra e venda 161

11. RESCISÃO E CANCELAMENTO DO CONTRATO NO REGISTRO DE IMÓVEIS 164
11.1 Rescisão e cancelamento dos contratos atinentes a imóveis loteados e intimações 164
11.2 Cancelamento dos contratos atinentes a imóveis não loteados 167
11.3 Injustiça de tratamento referente a imóveis loteados 168
11.4 Mora do promitente comprador em receber a escritura 169
11.5 Rescisão dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação 171
11.6 Quitação, pelo seguro, do contrato de financiamento de imóvel prometido vender pelo financiado 175
11.7 Efeitos da rescisão ou do cancelamento do contrato perante terceiros 176
11.8 Descabimento da rescisão se o preço se encontra substancialmente satisfeito 177

12. CLÁUSULA PENAL 179
12.1 Cláusula penal nas promessas de imóveis loteados e devolução do valor pago 179
12.2 Cláusula penal nas promessas de imóveis não loteados 181

13. O ARREPENDIMENTO 186
13.1 Arrependimento nos imóveis loteados 186
13.2 Arrependimento nos imóveis não loteados 188
13.3 Arrependimento e cláusula resolutiva expressa 192
13.4 Arrependimento pelo promitente comprador, ou desistência do negócio, e restituição do valor pago 193

14. PURGAÇÃO DA MORA NAS PRESTAÇÕES EM ATRASO 199
14.1 Promessas de compra e venda registradas, de imóveis loteados ou não 199

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

14.2 Promessas de compra e venda não registradas, de imóveis loteados ou não 200
14.3 Forma de notificação válida para a constituição em mora e para os fins da Lei 6.766 204

15. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA 208
15.1 Fundamentos da adjudicação compulsória 208
15.2 Procedimento da adjudicação 209
15.3 Condições para a propositura da ação, necessidade ou não do registro do contrato 210
15.4 Adjudicação compulsória e execução específica através dos arts. 466-B e 466-C do CPC 217
15.5 Possibilidade de qualquer ação ou defesa, mesmo sem o registro da convenção 221

16. ACESSÕES E BENFEITORIAS DE IMÓVEIS 223
16.1 Nulidade da cominação da perda das acessões e benfeitorias nos contratos 223
16.2 Conceito de acessões e benfeitorias 223
16.3 Direito à indenização 225
16.4 Direito de retenção 228

17. DAS OUTORGAS NOS CONTRATOS DE PROMESSA 229
17.1 Necessidade da outorga do cônjuge para a validade plena do contrato 229
17.2 Validade relativa na ausência do consentimento conjugal. 231
17.3 Prejuízo do compromissário se prevalente a nulidade absoluta 232
17.4 Presença do cônjuge nas cessões de promessas 232
17.5 Citação do cônjuge nas ações de rescisão 233
17.6 Interpelação do cônjuge 234

18. A CESSÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E A PROMESSA DE CESSÃO 238
18.1 A cessão de promessa no direito brasileiro e estrangeiro... 238
18.2 Cessões de imóveis loteados 240
18.3 Cessões de imóveis não loteados 242

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

18.4 Cessão feita pelo compromitente vendedor 243
18.5 Direito de ação do cessionário contra o promitente vendedor 244
18.6 Promessa de cessão de compromisso de compra e venda e o registro 245
18.7 Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares e registro dos respectivos instrumentos como títulos de propriedade 246

19 ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO E AÇÃO CONSIGNATÓRIA 249

19.1 A antecipação do pagamento 249
19.2 Mora do credor 250
19.3 Consignação para antecipar o pagamento 251
19.4 Atraso nas prestações e consignação 254
19.5 Depósito insuficiente e prestações periódicas 257

20. LOTEAMENTOS IRREGULARES 260

20.1 Regularização do loteamento pelo proprietário 260
20.2 Regularização do loteamento pela Prefeitura Municipal ... 266
20.3 Desconsideração da personalidade jurídica na responsabilidade dos loteadores e titularidade do Ministério Público para a ação civil pública 270

21. ASPECTOS PENAIS 276

21.1 O direito anterior à Lei 6.766 276
21.2 Considerações sobre as infrações 278
21.3 Considerações sobre os agentes e os elementos das figuras penais previstas na Lei 6.766 278
21.3.1 Sujeito ativo 278
21.3.2 Sujeito passivo 279
21.3.3 Objetividade jurídica 280
21.3.4 Elemento subjetivo 281

22. FATOS PUNÍVEIS EM ESPÉCIE 283

22.1 Delitos com penas de reclusão 283
22.2 Delitos qualificados 292

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

22.3 Delitos com penas de detenção..... 296
22.4 Sanções disciplinares e suspensão dos pagamentos das presrações..... ... 299

BIBLIOGRAFIA 301

LEGISLAÇÃO..... 307

Lei 6.766, de 19.12.1979 307
Dec.-lei 58, de 10.12.1937, com as modificações introduzidas pela Lei 649/1949 e pela Lei 6.014/1973. 324
Lei 5.869, de 11.01.1973 331
Lei 6.015, de 31.12.1973 331
Dec -lei 745, de 07.08.1969 332
Dec.-lei 271, de 28.02.1967 332
Lei 4.380, de 21.08 1964 333
Dec.-lei 1.608, de 18.09.1939 333

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br