STJ00096628

ARNALDO RIZZARDO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Leis 6.766/79 e 9.785/99

9.ª edição
revista e atualizada

THOMSON REUTERS
REVISTA DOS TRIBUNAIS™

Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano

Leis 6.766/79 e 9.785/99

9.ª edição revista e atualizada

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.

0521

© desta edição [2013]

Editora Revista dos Tribunais Ltda.

Giselle Tapai
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 [04-2013]

Profissional

Fechamento desta edição [16.04.2013]

EDITORA AFILIADA

ISBN 978-85-203-4770-6

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 6.766/79 22
   2.1 Revogação expressa e revogação tácita de leis 22
   2.2 Leis em vigor relativamente ao parcelamento do solo urbano 23
   2.3 Dispositivos em vigor do Dec.-lei 58 e do Dec. 3.079 23
   2.4 Aplicação da Lei 6.766 aos contratos relativos a imóveis desmembrados 24
   2.5 Imóveis rurais e incidência da Lei 6.766 25
   2.6 Aplicação da lei no espaço 30
   2.7 Competência dos Estados e Municípios para legislarem complementarmente 31
   2.8 Desmembramentos não sujeitos ao procedimento da Lei 6.766 32
   2.9 Loteamentos implantados através de doações e outras formas de alienações 33

3. LOTEAMENTO 35
   3.1 Definição de loteamento e lote 35
   3.2 Condições para o loteamento 37
   3.3 Requisitos urbanísticos 38
   3.4 Projeto do loteamento 45
      3.4.1 Fase preliminar 45
      3.4.2 Fase do projeto definitivo 47
   3.5 Aprovação do projeto 49
   3.6 Loteamentos fechados 54
      3.6.1 Distinção entre loteamentos fechados e condomínios fechados 54

3.6.2 Aplicações práticas dos condomínios aos loteamentos fechados ... 58

4. DESMEMBRAMENTO E DESDOBRE DE ÁREA ... 62
4.1 Desmembramento e o Dec.-lei 58 ... 62
4.2 Loteamento e desmembramento. Definições e distinções ... 62
4.3 O processo do desmembramento ... 65
4.3.1 Aspectos conceituais ... 65
4.3.2 Condições ... 65
4.3.3 Projeto do desmembramento ... 66
4.3.4 Aprovação do projeto ... 67
4.4 Desdobre de área ... 68

5. REGISTRO DO LOTEAMENTO E DO DESMEMBRAMENTO ... 71
5.1 Os documentos necessários para o registro ... 71
5.2 Procedimento cartorário preliminar ... 78
5.3 O ato do registro ... 81
5.4 Registro em mais de uma circunscrição imobiliária ... 83
5.5 Indisponibilidade dos espaços públicos ... 84
5.6 Cancelamento do registro ... 85
5.7 Loteamento parcial da propriedade ... 87
5.8 Alteração e cancelamento parcial do loteamento ... 87
5.9 Transmissão da propriedade loteada ... 88
5.10 Falência do loteador ... 88
5.11 Mudança na destinação do loteamento ... 88

6. O CONTRATO ... 90
6.1 Definição de contrato ... 90
6.2 Definição de contrato de promessa de compra e venda ... 91
6.3 Fins do contrato ... 92
6.4 Natureza obrigacional da promessa ... 93
6.5 Obrigação de fazer e execução coativa ... 94
6.6 Compromisso de compra e venda em incorporações imobiliárias ... 95
6.6.1 Compromissso de compra e venda e as garantias da hipoteca e da alienação fiduciária instituídas no imóvel objeto da incorporação imobiliária ... 97
6.7 Contrato e custos de urbanização ... 99

7. PRÉ-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA ... 104
7.1 Conceito de pré-contrato ... 104

7.2 Execução coativa do pré-contrato e das formas assemelhadas 107
7.3 O registro do pré-contrato 108

8. DIREITO REAL E DIREITO PESSOAL 109
8.1 Distinção entre direito real e direito pessoal 109
8.2 Compromisso de compra e venda e direito real. Conceitos de vários autores 110
8.3 Efeitos do registro do compromisso e direito real 112
8.4 Comparações entre promessa e escritura pública definitiva de compra e venda 115
8.5 Efeitos reais do compromisso registrado 115
8.6 Compromisso e ação reivindicatória 116

9. FORMA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA 119
9.1 A forma dos negócios jurídicos, segundo o Código Civil 119
9.2 Requisitos do instrumento em imóveis loteados 120
9.3 Responsabilidade pelos encargos de implantação do loteamento 121
9.4 A forma nos imóveis não loteados 122

10. REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA 125
10.1 A inscrição e a averbação na vigência da lei anterior, Dec. 4.857 125
10.2 Aplicação do sistema anterior aos contratos atuais 126
10.3 Matrícula e registro de imóveis loteados 127
10.4 Matrícula e registro de imóveis não loteados 127
10.5 Requisitos da matrícula 127
10.6 Requisitos do registro 128
10.7 Efeitos do registro 128
10.8 Embargos de terceiro na promessa de compra e venda não registrada ... 129
10.9 Imposto de transmissão imobiliária na promessa de compra e venda 132

11. RESCISÃO E CANCELAMENTO DO CONTRATO NO REGISTRO DE IMÓVEIS 134
11.1 Rescisão e cancelamento dos contratos atinentes a imóveis loteados e intimações 134
11.2 Rescisão dos contratos atinentes a imóveis não loteados 136
11.3 Injustiça de tratamento referente a imóveis loteados 138
11.4 Mora do promitente comprador em receber a escritura 139
11.5 Rescisão dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação 140

11.6 Quitação, pelo seguro, do contrato de financiamento de imóvel prometido vender pelo financiado 143
11.7 Efeitos da rescisão ou do cancelamento do contrato perante terceiros 144
11.8 Descabimento da rescisão se o preço se encontra substancialmente satisfeito 145

12. CLÁUSULA PENAL 146
12.1 Cláusula penal nas promessas de imóveis loteados e devolução do valor pago 146
12.2 Cláusula penal nas promessas de imóveis não loteados 148

13. O ARREPENDIMENTO 152
13.1 Arrependimento nos imóveis loteados 152
13.2 Arrependimento nos imóveis não loteados 154
13.3 Arrependimento e cláusula resolutiva expressa 156
13.4 Arrependimento pelo promitente comprador, ou desistência do negócio, e restituição do valor pago 157

14. PURGAÇÃO DA MORA NAS PRESTAÇÕES EM ATRASO 162
14.1 Promessas de compra e venda registradas, de imóveis loteados ou não ... 162
14.2 Promessas de compra e venda não registradas, de imóveis loteados ou não 163
14.3 Forma de notificação válida para a constituição em mora e para os fins da Lei 6.766 166

15. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA 169
15.1 Fundamentos da adjudicação compulsória 169
15.2 Procedimento da adjudicação 169
15.3 Condições para a propositura da ação, necessidade ou não do registro do contrato 171
15.4 Adjudicação compulsória e execução específica através dos arts. 466-B e 466-C do CPC 176
15.5 Possibilidade de qualquer ação ou defesa, mesmo sem o registro da convenção 179

16. ACESSÕES E BENFEITORIAS DE IMÓVEIS 181
16.1 Nulidade da cominação da perda das acessões e benfeitorias nos contratos 181
16.2 Conceito de acessões e benfeitorias 181
16.3 Direito à indenização 183
16.4 Direito de retenção 185

17. DAS OUTORGAS NOS CONTRATOS DE PROMESSA 186
17.1 Necessidade da outorga do cônjuge para a validade plena do contrato 186
17.2 Validade relativa na ausência do consentimento conjugal 187
17.3 Prejuízo do compromissário se prevalente a nulidade absoluta 188
17.4 Presença do cônjuge nas cessões de promessas 188
17.5 Citação do cônjuge nas ações de rescisão 189
17.6 Interpelação do cônjuge 190

18. A CESSÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E A PROMESSA DE CESSÃO 193
18.1 A cessão de promessa no direito brasileiro e estrangeiro 193
18.2 Cessões de imóveis loteados 194
18.3 Cessões de imóveis não loteados 196
18.4 Cessão feita pelo compromitente vendedor 197
18.5 Direito de ação do cessionário contra o promitente vendedor 198
18.6 Promessa de cessão de compromisso de compra e venda e o registro 199
18.7 Cessões de imóveis que integram desapropriações para parcelamentos populares e registro dos respectivos instrumentos como títulos de propriedade 200

19. ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO E AÇÃO CONSIGNATÓRIA 202
19.1 A antecipação do pagamento 202
19.2 Mora do credor 203
19.3 Consignação para antecipar o pagamento 203
19.4 Atraso nas prestações e consignação 206
19.5 Depósito insuficiente e prestações periódicas 208

20. LOTEAMENTOS IRREGULARES 210
20.1 Regularização do loteamento pelo proprietário 210
20.2 Regularização do loteamento pela Prefeitura Municipal 215
20.3 Desconsideração da personalidade jurídica na responsabilidade dos loteadores e titularidade do Ministério Público para a ação civil pública 218

21. ASPECTOS PENAIS 223
21.1 O direito anterior à Lei 6.766 223
21.2 Considerações sobre as infrações 224
21.3 Considerações sobre os agentes e os elementos das figuras penais previstas na Lei 6.766 225
21.3.1 Sujeito ativo 225
21.3.2 Sujeito passivo 225

21.3.3 Objetividade jurídica 226
21.3.4 Elemento subjetivo 227

22. FATOS PUNÍVEIS EM ESPÉCIE 228
22.1 Delitos com penas de reclusão 228
22.2 Delitos qualificados 235
22.3 Delitos com penas de detenção 238
22.4 Sanções disciplinares e suspensão dos pagamentos das prestações 240

BIBLIOGRAFIA 241

LEGISLAÇÃO 245
Lei 6.766, de 19.12.1979 245
Dec.-lei 58, de 10.12.1937, com as modificações introduzidas pela Lei 649/1949 e pela Lei 6.014/1973 259
Lei 5.869, de 11.01.1973 264
Lei 6.015, de 31.12.1973 265
Dec.-lei 745, de 07.08.1969 265
Dec.-lei 271, de 28.02.1967 265
Lei 4.380, de 21.08.1964 266
Dec.-lei 1.608, de 18.09.1939 266

OUTRAS OBRAS DO AUTOR 267