

Do Direito do Promitente Comprador

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

O que é a promessa irretratável de compra e venda?

É um contrato em que:

- O **vendedor** promete que vai vender o imóvel.
- O **comprador** promete que vai pagar o preço combinado.
- Quando o comprador terminar de pagar tudo, o vendedor é obrigado a passar a **escritura definitiva**.

 **Irretratável** significa que nenhuma das partes pode simplesmente desistir depois de assinar (salvo exceções legais).

Como funciona na prática?

✓ Obrigações do vendedor

- Reservar o imóvel.
- Não vender para outra pessoa.
- Entregar a escritura definitiva depois que o comprador pagar tudo.

✓ Obrigações do comprador

- Pagar o valor combinado.
- Cumprir as condições do contrato (parcelas, prazos etc.).

Exemplo prático

Imagine que:

- João quer comprar um apartamento de Maria por R\$ 300.000.
- João vai pagar em 60 parcelas.
- Eles assinam uma promessa irretratável de compra e venda.

 Enquanto João está pagando:

- O imóvel ainda está no nome de Maria.
- João já tem um **direito real** sobre o imóvel (ou seja, um direito mais forte que um simples contrato).

✦ Quando João termina de pagar:

- Maria é obrigada a passar a escritura.
- Se Maria se recusar, João pode pedir na Justiça a **adjudicação compulsória**.

O que é adjudicação compulsória?

É quando o juiz determina que o imóvel passe para o nome do comprador, mesmo sem a assinatura do vendedor.

👉 Ou seja: se o vendedor se recusar a cumprir o contrato, o comprador pode obrigá-lo judicialmente.

Diferença para o contrato preliminar

Ela se parece com o **contrato preliminar de compra e venda**, porque:

- Ambos adiam a transferência definitiva do imóvel.
- Ambos estabelecem uma obrigação futura de fazer a escritura.

🔍 Mas a diferença principal é:

- Na promessa irretratável, o comprador pode pedir **adjudicação compulsória**.
- No contrato preliminar comum, isso pode não ser possível da mesma forma.

A ideia de Orlando Gomes

Orlando Gomes foi um importante jurista brasileiro. Ele explica que:

👉 **Compromisso de compra e venda NÃO é contrato preliminar.**

E ele dá razões jurídicas para isso.

O que é o compromisso de compra e venda?

É quando:

- O vendedor promete vender o imóvel.
- O comprador promete pagar.
- Depois de pagar tudo, o comprador pode exigir que o imóvel passe para o seu nome.

⚠️ E aqui está o ponto principal:

O comprador pode se tornar proprietário **mesmo que o vendedor não queira mais assinar a escritura.**

Ele pode pedir ao juiz a **adjudicação compulsória.**

Por que NÃO é contrato preliminar?

Vamos comparar de forma simples:

1 Contrato preliminar

Ele gera uma **obrigação de fazer.**

Ou seja:

A obrigação é "fazer o contrato definitivo".

Se a pessoa não quiser assinar depois, o problema é o descumprimento de uma obrigação de fazer.

2 Compromisso de compra e venda

Ele gera uma **obrigação de dar** (dar o imóvel).

Aqui está a diferença essencial:

- O comprador já tem um direito mais forte.
- Se pagar tudo, pode pedir diretamente ao juiz que o imóvel seja transferido para seu nome.
- Não precisa da nova vontade do vendedor.

Exemplo para entender melhor

Situação 1 – Contrato preliminar comum

Pedro promete vender a casa para Ana.

Depois, ele se recusa a assinar o contrato definitivo.

👉 Ana pode pedir indenização ou exigir que ele assine.

Mas o direito dela depende da obrigação de "fazer".

Situação 2 – Compromisso de compra e venda

Carlos vende um apartamento para Luísa em 40 parcelas.

Luísa paga tudo.

Carlos se recusa a passar a escritura.

👉 Luísa pode pedir ao juiz a **adjudicação compulsória**.

O juiz transfere o imóvel para ela.

Aqui não é só uma promessa de contratar.

É praticamente um caminho direto para a propriedade.

💬 Resumindo a diferença principal

Contrato Preliminar	Compromisso de Compra e Venda
Gera obrigação de fazer	Gera obrigação de dar
Precisa de novo contrato	Pode haver adjudicação compulsória
Direito mais fraco	Direito mais forte (direito real)

📌 CARACTERÍSTICAS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

1 Deve ter os elementos da compra e venda

Para existir, o contrato precisa ter:

- 🏠 **Coisa** → o imóvel
- 💰 **Preço** → valor certo
- 🤝 **Consentimento** → acordo entre as partes

Sem esses três elementos, não existe compra e venda.

2 Deve conter promessa de transmissão da propriedade

O contrato promete que, no futuro (normalmente após o pagamento total), a propriedade será transferida.

⚠️ Mas atenção:

O comprador **ainda não é proprietário**.

Se ele já fosse dono, não seria promessa — seria venda definitiva.

🎯 Por que o comprador ainda não é dono?

Porque ele:

- Não tem todos os poderes do proprietário (usar, gozar, dispor livremente).
- Ainda depende da escritura ou da adjudicação.

Se tivesse domínio completo, o contrato deixaria de ser promessa e se confundiria com a venda definitiva.

NATUREZA JURÍDICA

Aqui está a parte mais importante 📌

O texto diz que o compromisso de compra e venda é um **direito real**.

Mas por quê?

O que é direito real?

É aquele direito que:

- Vale contra todas as pessoas (oponível **erga omnes**).
- Dá poder direto sobre a coisa.
- Permite reivindicar o bem de quem estiver com ele.

Por que o compromisso é direito real?

Porque o comprador:

- ✓ Pode usar o imóvel.
- ✓ Pode ceder seu direito para outra pessoa.
- ✓ Tem **direito de sequela** (pode buscar o imóvel onde estiver).
- ✓ Pode agir contra terceiros que atrapalhem seu direito.

Isso é típico de direito real.

Exemplo para fixar

Imagine:

Ana compra um apartamento de João em 50 parcelas.
O contrato é registrado.

Depois de 20 parcelas, João tenta vender o imóvel para Pedro.

- 👉 Pedro não pode alegar que não sabia.
- 👉 Ana pode reivindicar o imóvel, porque seu direito vale contra todos.

Isso é típico de direito real.

EVOLUÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA NO DIREITO BRASILEIRO

A promessa de compra e venda mudou muito com o tempo. Isso aconteceu principalmente por causa do crescimento das cidades e da venda de terrenos em loteamentos.

Vamos dividir por fases 📌

1 Código Civil de 1916

Como era antes?

O antigo Código Civil permitia que o vendedor se arrependesse antes da escritura definitiva (art. 1.088).

O problema

Com a valorização dos terrenos:

- Muitos loteadores vendiam terrenos a prazo.
- Quando o comprador pagava quase tudo...
- O vendedor desistia.
- Devolvia o dinheiro (às vezes em dobro).
- E revendia o terreno mais caro.

💰 Resultado: o vendedor lucrava mais pagando indenização do que cumprindo o contrato.

Por que isso era possível?

Porque o direito do comprador era apenas **pessoal**, não real.

Ou seja:

- Ele não podia reivindicar o imóvel.
- Só podia pedir perdas e danos (indenização).

2 Decreto-Lei nº 58/1937 – A grande mudança

Aqui começa a verdadeira proteção ao comprador.

O que mudou?

- ✓ O compromisso passou a ser **irretratável**
- ✓ Passou a gerar **direito real**

✓ Desde que fosse **registrado no Cartório de Imóveis**

O que isso significou na prática?

Se o comprador pagasse tudo e o vendedor se recusasse a dar a escritura:

👉 Poderia pedir **adjudicação compulsória** ao juiz.

👉 O juiz transferiria o imóvel por sentença.

Agora o direito valia contra todos (**erga omnes**).

Mais segurança

O vendedor passou a ter que apresentar:

- Prova de que era dono do imóvel
- Planta do loteamento
- Certidões negativas
- Modelo do contrato

Isso trouxe mais segurança ao mercado imobiliário.

3 Limitação inicial: só para loteamentos

O Decreto-Lei 58/37 só valia para **imóveis loteados**.

4 Lei nº 649/1949

Estendeu a proteção para **imóveis não loteados**.

Agora não importava se era loteamento ou imóvel isolado.

5 Lei nº 6.766/1979 – Lei do Parcelamento do Solo Urbano

Lei nº 6.766/1979

Ela substituiu o Decreto-Lei 58/37 para imóveis urbanos.

O que ela determinou?

Nos loteamentos urbanos:

- A promessa é **irrevogável e irretratável**.
- Cláusula de arrependimento é considerada inexistente.

E imóveis não loteados?

- Pode haver cláusula de arrependimento.
- Se não houver, o contrato é irrevogável.

6 Código Civil de 2002

O novo Código Civil reconheceu expressamente o direito real do promitente comprador (art. 1.417).

Se:

- Não houver cláusula de arrependimento
- O contrato estiver registrado

👉 O comprador tem direito real à aquisição do imóvel.

Enunciados importantes

O Conselho da Justiça Federal confirmou que:

- ✓ O comprador pode reivindicar o imóvel de terceiros.
- ✓ A promessa quitada pode funcionar como título para transferência da propriedade.

Resumindo toda a evolução

Período	Situação do Comprador
Código de 1916	Só tinha direito pessoal (indenização)
Decreto-Lei 58/37	Passou a ter direito real (se registrado)
Leis posteriores	Proteção ampliada
Código Civil atual	Direito real expressamente reconhecido

Conclusão simples

Antigamente, o comprador era fraco e dependia da boa-fé do vendedor.

Hoje:

- ✓ Tem direito real
- ✓ Pode impedir venda a terceiros
- ✓ Pode exigir adjudicação compulsória
- ✓ Tem proteção legal forte

A evolução foi da **insegurança** para a **proteção jurídica efetiva do comprador**.

A DISCIPLINA DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR NO CÓDIGO CIVIL DE 2002

O **Código Civil de 2002** passou a tratar expressamente do direito do promitente comprador nos arts. 1.417 e 1.418.

O principal artigo é o 1.417.

O que diz o art. 1.417?

Código Civil de 2002

Ele afirma que:

Se houver promessa de compra e venda:

- ✓ Sem cláusula de arrependimento
 - ✓ Feita por instrumento público ou particular
 - ✓ Registrada no Cartório de Registro de Imóveis
- 👉 O comprador adquire **direito real à aquisição do imóvel**.

O que significa “direito real à aquisição”?

Significa que o comprador:

- Ainda não é proprietário.
- Mas passa a ter um direito forte, que vale contra todos.
- Pode exigir a transferência definitiva.

É um direito real **para o futuro**.

✓ **Requisitos para existir esse direito real**

1 Não pode haver cláusula de arrependimento

Se o contrato permitir arrependimento:

✗ Não nasce direito real.

✓ Fica apenas como direito pessoal.

Importante:

👉 Não precisa escrever "é irrevogável".

👉 Basta que o contrato NÃO mencione direito de arrependimento.

Se o contrato ficar em silêncio → a regra é que ele seja irretratável.

2 Registro no Cartório de Imóveis

Sem registro:

- Existe contrato.
- Mas não existe direito real.

Com registro:

- O direito passa a valer contra terceiros (erga omnes).

Forma do contrato

O art. 1.417 resolveu uma antiga discussão:

Agora pode ser feito por:

✓ Instrumento público (escritura)

✓ Instrumento particular (contrato simples)

Para imóveis não loteados.

Obs.: Nos loteamentos urbanos, isso já era permitido pela Lei nº 6.766/1979.

Necessidade de outorga conjugal

O que é outorga conjugal?

É a autorização do cônjuge para vender imóvel.

Segundo o art. 1.647 do Código Civil:

Um cônjuge não pode vender imóvel sem autorização do outro (exceto no regime de separação absoluta de bens).



Por que isso se aplica à promessa de compra e venda?

Porque:

- Ela pode gerar adjudicação compulsória.
- Na prática, pode resultar na transferência do imóvel.

Ou seja, é como se fosse uma futura alienação.



Por isso, exige-se a autorização do cônjuge do vendedor.



O ART. 1.418 DO CÓDIGO CIVIL

Código Civil de 2002

O artigo diz que:

O promitente comprador, que tem direito real, pode exigir:

- ✓ A escritura definitiva
- ✓ Do vendedor
- ✓ Ou de terceiro que tenha recebido o imóvel
- ✓ E, se houver recusa, pedir adjudicação ao juiz



O que isso significa na prática?

Se o contrato:

- Não tiver cláusula de arrependimento
- Estiver registrado



O comprador tem **direito real**.

E isso gera uma consequência muito importante:



Direito de sequência

O comprador pode “seguir” o imóvel onde ele estiver.

Mesmo que o vendedor tente vender para outra pessoa.



Exemplo

Carlos promete vender o apartamento para Ana.

- O contrato é registrado.
- Não há cláusula de arrependimento.

Depois disso, Carlos vende o imóvel para Pedro.

- 👉 Pedro recebe o imóvel já “carregado” com o direito de Ana.
- 👉 Ana pode exigir a escritura de Pedro.
- 👉 Se houver recusa, pode pedir adjudicação compulsória.

Isso é **direito de sequela**.

Adjudicação compulsória

Se o vendedor (ou o terceiro) se recusar:

- 👉 O juiz pode transferir o imóvel por sentença.

Aqui ocorre uma transformação importante:

Antes → obrigação de fazer (assinar escritura).

Agora → obrigação de dar (entregar o próprio imóvel).

E se não houver registro?

Aqui surge a grande discussão.

O que diz o art. 1.417?

Que o direito real nasce com o registro.

Mas a jurisprudência flexibilizou isso.

Entendimento da jurisprudência

O Superior Tribunal de Justiça entende que:

- ✓ Entre as partes, o contrato é válido mesmo sem registro.
- ✓ Pode haver adjudicação compulsória contra o vendedor.

Inclusive, a Súmula 84 do STJ admite embargos de terceiro com base em promessa de compra e venda mesmo sem registro.

E o Enunciado 95 da Jornada de Direito Civil afirma:

👉 A adjudicação compulsória contra o promitente vendedor **não depende de registro**.

Resumo importante

Situação	Pode adjudicar?
Com registro	Sim, inclusive contra terceiros
Sem registro	Sim, mas só contra o vendedor
Terceiro de boa-fé com registro	Pode prevalecer sobre o comprador sem registro

Posição doutrinária

 **Orlando Gomes**

Defendia que o caráter real vem da **irretratabilidade**, e o registro serve principalmente para proteger contra terceiros.

 **Ruy Rosado de Aguiar Júnior**

Afirma que muitos contratos não são registrados, mas ainda assim devem produzir efeitos entre as partes, inclusive permitindo adjudicação.

Cessão da promessa

O direito do promitente comprador pode ser transferido.

Exemplo:

Ana compra o imóvel de Carlos.
Depois, antes de terminar de pagar, ela vende seus direitos para João.

Isso é **cessão da promessa**.

✓ Pode ser feita por instrumento público ou particular.

✓ Para valer contra terceiros → precisa de registro.

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

É a ação usada pelo comprador para obrigar a transferência do imóvel quando o vendedor se recusa a passar a escritura.

✓ Requisitos para entrar com a ação

Para que o comprador possa pedir a adjudicação compulsória, é preciso:

1 Não existir direito de arrependimento

Se houver cláusula de arrependimento, não cabe adjudicação.

2 Recusa do vendedor

O vendedor precisa ter se recusado a dar a escritura.

3 Pagamento integral do preço

O comprador deve ter pago tudo.

Se o vendedor se recusar a receber as últimas parcelas para dificultar a ação:

👉 O comprador pode fazer **consignação em pagamento** (depositar judicialmente).

4 Contrato válido

O contrato deve ser válido, inclusive:

✓ Com outorga conjugal (quando necessária)

✓ Sem vícios

🏠 Exemplo prático

Marina compra um apartamento em 60 parcelas.

Paga todas.

O vendedor se recusa a passar a escritura.

👉 Marina entra com ação de adjudicação compulsória.

👉 O juiz transfere o imóvel para o nome dela.

📄 Novidade importante: ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

A grande inovação veio com a:

Lei nº 14.382/2022

Ela incluiu o art. 216-B na:

Agora é possível fazer **adjudicação compulsória diretamente no cartório**, sem processo judicial.



Como funciona a adjudicação extrajudicial?

Ela é feita no Cartório de Registro de Imóveis.



Quem pode pedir?

- O promitente comprador
- Seus cessionários
- Seus sucessores
- Até o promitente vendedor

Sempre com advogado.



Documentos exigidos

1 Contrato de promessa de compra e venda (ou cessão).

2 Prova de inadimplemento

→ Notificação extrajudicial dando 15 dias para o vendedor cumprir.

3 Ata notarial

→ Feita por tabelião, comprovando:

- Identificação do imóvel
- Pagamento do preço
- Recusa do vendedor

4 Certidões forenses

→ Para provar que não há litígio sobre o contrato.

5 Comprovante de pagamento do ITBI.

6 Procuração com poderes específicos.



Ponto muito importante

O § 2º do art. 216-B diz que:

👉 **NÃO** é necessário que a promessa esteja registrada previamente.

👉 Também não precisa comprovar regularidade fiscal do vendedor.

Isso facilita muito o procedimento.

O que acontece no final?

Se tudo estiver correto:

- ✓ O oficial do cartório registra o imóvel diretamente em nome do comprador.
- ✓ A própria promessa serve como título.

Sem juiz. Sem processo.

Comparação rápida

Judicial	Extrajudicial
Precisa de processo	Feito no cartório
Mais demorado	Mais rápido
Pode haver discussão	Exige ausência de litígio
Sentença transfere	Registro transfere

Conclusão simples

Antes: só existia adjudicação judicial.

Hoje: existe também a via extrajudicial, mais rápida e prática.

Mas continuam sendo necessários:

- ✓ Pagamento integral
- ✓ Recusa do vendedor
- ✓ Contrato válido
- ✓ Ausência de arrependimento

INADIMPLÊNCIA DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

Quando o comprador deixa de pagar as parcelas, ele fica inadimplente.

Nesse caso, o vendedor pode:

- ✓ Pedir a **resolução do contrato** (desfazimento)
- ✓ Pedir **reintegração de posse** do imóvel

Mas não pode fazer isso imediatamente.

1 **Necessidade de notificação prévia (constituição em mora)**

Antes de entrar com ação, o vendedor deve notificar o comprador para pagar a dívida.

O prazo depende do tipo de imóvel:

 **Imóvel loteado** → 30 dias

(Lei nº 6.766/1979, art. 32)

 **Imóvel não loteado** → 15 dias

(Decreto-Lei nº 745/1969)

Mesmo que exista cláusula resolutiva no contrato, a notificação é obrigatória.

O Superior Tribunal de Justiça confirma isso na Súmula 76:

A falta de registro não dispensa a prévia interpelação para constituir o devedor em mora.

DIREITO À DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS

Mesmo inadimplente, o comprador tem direito de receber parte do que pagou.

Isso foi consolidado pelo STJ.

Regra geral (quando aplica o CDC)

Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 543:

Deve haver devolução imediata das parcelas pagas:

- ✓ Integral, se a culpa for do vendedor
- ✓ Parcial, se a culpa for do comprador

Quanto pode ser retido?

O STJ considera razoável retenção entre **10% e 25%**, dependendo do caso.

Serve para cobrir:

- Despesas administrativas
- Propaganda

- Eventual ocupação do imóvel

A devolução deve ser:

- ✓ De uma só vez
- ✓ Não pode ser parcelada

Cláusula que determina devolução só no fim da obra é considerada abusiva.

Benfeitorias

Se o comprador fez melhorias **úteis** no imóvel:

- ✓ Pode ter direito à indenização
- ✓ Desde que não esteja de má-fé
- ✓ E o contrato não exclua isso claramente

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL (imóvel na planta)

O simples atraso não gera automaticamente dano moral.

Segundo o STJ:

O mero descumprimento contratual não basta — é preciso haver ofensa à dignidade.

Cláusula de tolerância (até 180 dias)

O STJ considera válida a cláusula que prevê tolerância de até 180 dias, desde que:

- ✓ Seja clara
- ✓ Esteja expressamente no contrato
- ✓ O consumidor seja informado

Base legal: Lei nº 4.591/1964 (art. 48, § 2º).

IRDR do TJSP – principais teses

O Tribunal de Justiça de São Paulo fixou entendimentos importantes:

- 1 Tolerância de até 180 dias é válida.
- 2 Atraso gera direito a indenização equivalente a aluguel.
- 3 Correção monetária continua incidindo.
- 4 Juros e multa podem deixar de incidir no período de atraso.
- 5 Restituição simples, salvo má-fé.

Resumo geral

Se o comprador não paga:

- ✓ Deve ser notificado
- ✓ Pode haver resolução do contrato
- ✓ Pode perder o imóvel
- ✓ Mas tem direito à devolução parcial do que pagou

Se o vendedor atrasa:

- ✓ Pode ter que pagar indenização
- ✓ Pode ter que devolver valores integralmente
- ✓ Deve respeitar o prazo máximo de tolerância (180 dias)

Jurisprudência do STJ

O STJ, ante a relevância do tema, fixou diversas teses acerca da promessa de compra e venda na sua Jurisprudência em Teses, conforme a seguir delineado:

 2023

Tese 8: É possível a penhora do bem de família, quando a dívida exequenda for decorrente de contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda do próprio imóvel.

Tese 14: O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro da promessa de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, podendo a responsabilidade pelas despesas recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, a depender do caso concreto (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 886).

 2018

Tese 1: Na hipótese de descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto de contrato de compromisso de compra e venda ou de compra e venda, é possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com a indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória. Observação 1: Tese afetada para julgamento pelo rito dos recursos repetitivos – Tema 970. Observação 2: Vide Suspensão em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas – SIRDR – Tema 1.

Tese 2: A inexecução do contrato de promessa de compra e venda ou de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes.

Tese 3: É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado. Observação 1: Tese afetada para julgamento pelo rito dos recursos repetitivos – Tema 971. Observação 2: Vide Suspensão em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas – SIRDR – Tema 1.

Tese 4: Há presunção de prejuízo do promitente comprador a viabilizar a condenação por lucros cessantes pelo descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de contrato de compromisso de compra e venda ou de compra e venda.

Tese 5: Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária do valor correspondente às parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

Tese 6: Não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidente em período anterior à entrega das chaves no contrato de promessa de compra e venda ou de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

Tese 7: Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida.

Tese 8: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (Súmula n. 239/STJ)

Tese 9: Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 886)

Tese 10: O promitente comprador do imóvel e o proprietário/promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 122)

Tese 1: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. (Súmula n. 308/STJ)

Tese 2: Não é aplicável a Súmula n. 308/STJ nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

Tese 3: A indenização deferida a título de lucros cessantes em decorrência do atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda será o montante equivalente ao aluguel que o comprador deixaria de pagar ou que auferiria caso recebesse a obra no prazo.

Tese 4: A pretensão ao recebimento de valores pagos, que não foram restituídos diante de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, submete-se ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205

do Código Civil/2002.

Tese 5: Na hipótese de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado, visto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.

Tese 6: No caso de rescisão de contratos envolvendo compra e venda de imóveis por culpa do comprador, é razoável ao vendedor que a retenção seja arbitrada entre 10% e 25% dos valores pagos, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.

Tese 7: Incide a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3.º, IV, CC). (Tese julgada sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015 – Tema 938 – primeira parte)

Tese 8: É abusiva a cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (Tese julgada sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015 – Tema 938 – parte final)

Tese 9: É válida cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. (Tese julgada sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015 – Tema 938 – segunda parte)

Tese 10: A posse decorrente do contrato de promessa de compra e venda de imóvel não induz usucapião, exceto se verificada a conversão da posse não própria em própria, momento a partir do qual o possuidor passa a se comportar como se dono fosse.

Tese 11: A cobrança de resíduos inflacionários, em contrato de promessa de compra e venda firmado com construtora, só é possível na periodicidade anual e desde que expressamente pactuada.

 2019

Tese 6: O contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

 2024

2024

Tese 1: Na incorporação imobiliária, o descumprimento da obrigação de registro do memorial pelo incorporador não implica a invalidade ou nulidade do contrato de compromisso de compra e venda, que gera efeitos obrigacionais entre as partes e contra terceiros.