



CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - NA CIDADE DE BAGÉ/RS



CARREIRA, Letícia
FRANCO, Nilton Ricardo^{1*}
FURICH, Hallana Scherer¹
OLIVEIRA, Cristiano¹
OLIVEIRA, Pâmela¹
VIDART, Miriane¹
AVILA, Francine²
PERBONI, Viviane²



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente artigo faz uma análise no tocante a um contrato de compra e venda de imóvel na planta, utilizando como referência o exemplo prático: investidor na cidade de Bagé, que comprou seu primeiro apartamento nesta modalidade. Trata-se, neste caso, de um estudo fundamentado juridicamente em literatura técnica, para o entendimento desta obrigação e analisa seus agentes, que neste caso são o promitente vendedor e o promitente comprador, assim como o intermediador, que no caso em questão é feito pela figura de um corretor de móveis, profissão que está arraigada ao Direito. O estudo compreende os aspectos do financiamento e seus custos para o comprador, bem como demais investimentos vão desde o registro do imóvel até taxas adicionais do andamento da obra, seguros e outros, que são de responsabilidade do adquirente. As regras de um negócio celebrado entre pessoa física e jurídica e o comissionamento do corretor. A importância da cláusula penal no contrato, instituto que garante o cumprimento das obrigações e a responsabilidade penal de ambas as partes. Entender este instrumento jurídico é fundamental para a celebração de um negócio eficaz e sadio para ambos os interessados e imprescindíveis na carreira do advogado. E a este rito é dedicado um estudo que abarca seus principais artigos conforme o código civil, da mesma forma que também lança olhar sobre a responsabilidade penal dos envolvidos; o papel da instituição financeira, bem como ambiente de negócios em tempo de excessão da pandemia de Covid-19. Para tanto, foi analisado um contrato real de compra e venda de um apartamento, com embasamento em literatura especializada, para entendimento deste negócio, que teve intermediação e versa sobre as obrigações e direitos. Este artigo tem como objetivo, identificar os instrumentos jurídicos do contrato e entende-los sob o prisma do direito, que assegura as partes seus interesses, assim como a responsabilidade dos agentes.

METODOLOGIA

Para a produção deste artigo, foi utilizada metodologia exploratória e pesquisa documental em primeiro momento, com propósito de a partir da análise das cláusulas de um contrato, criar um entendimento teórico a respeito do caso. Num segundo momento, o presente estudo baseou-se em bibliografia especializada e pesquisa descritiva para fundamentar o referencial teórico. O processo posterior deu-se sob forma de método qualitativo, com entrevista, na qual se podem entender mais na prática todos os trâmites deste acordo, ouvindo ambas as partes. Também foram utilizados artigos e livros sobre o assunto, na forma de fonte de pesquisa primária.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Com a finalidade de analisar com maior objetividade os resultados deste artigo, de forma a contemplar as disciplinas propostas de Direito Penal, Direito Empresarial e Direito Civil, foi realizado um estudo de um contrato real de promessa de compra e venda de imóvel na planta. O contrato em questão foi firmado em 16 de agosto de 2017, na cidade de Bagé, onde o promitente comprador, é pessoa física, solteiro e brasileiro, e a promitente vendedora é de natureza jurídica, sendo uma Construtora e Incorporadora, também sediada na cidade de Bagé/RS, representada neste ato pela procurada da empresa. Ao analisar as cláusulas do contrato, buscou-se averiguar se estavam de acordo com a lei, se contemplavam todos os direitos e obrigações de ambas as partes, quais os riscos e garantias que o instrumento contempla.

Para tanto, foi feita uma breve conceitualização do que é um contrato, e sobre a modalidade imóvel na planta, que é um negócio jurídico de uma unidade futura, que ainda não existe fisicamente, por tanto com o contrato o comprador ainda não é dono, só terá posse após feito todo o pagamento, terá a escritura para registrar em seu nome. O imóvel foi adquirido através de financiamento bancário, o que traz outras cláusulas com obrigações a uma terceira envolvida, que é a Caixa Econômica Federal. O que motivou a trazer a esse estudo, a questão do programa habitacional do governo federal, que viabilizou para que muitas famílias de baixa renda conseguissem adquirir a tão sonhada casa própria. Onde também, foi analisado que além do pagamento da entrada o comprador, pagará encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre valor da dívida apurada no mês somatório do valor das parcelas de seu financiamento, liberadas mensalmente para a construtora, que são debitadas direto em sua conta, sendo necessário estar com esse saldo positivo, caso contrário será debitado na conta da vendedora, tendo o comprador que ressarcir a vendedora com prazo acordado no contrato, caso não cumpra, está previsto também os juros e multas. Outros encargos que o comprador fica responsável em arcar são de despesas com ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis), Registro e Escritura.

Se tratando da cláusula penal, foi feito um levantamento sobre as sanções previstas, quanto ao Pagamento, Prazo de Execução e Entrega da obra, se estariam de acordo com os percentuais e quanto à proporcionalidade das partes. Outro apontamento, apresentado foi quanto ao tempo de pandemia, quais os reflexos que poderiam impactar nas obrigações das partes, tendo em vista que para a parte compradora, poderia ser flexibilizada o pagamento das parcelas de financiamento, tendo um prazo de carência de até seis meses e quanto a parte vendedora, poderia exceder o prazo de tolerância, por alegar caso fortuito ou força maior, prevista em lei. Ainda foi levantada a questão quanto o distrato contratual, que é importante salientar que é uma ação disponível ao comprador em caso de arrependimento posterior a celebração do contrato de compromisso de compra e venda, está previsto nos art. 472 e 473 do código civil, porém para se obter um distrato deve haver sempre concordância tanto do comprador como da vendedora. Também foi analisado o contrato sobre a eventual responsabilidade penal, conforme exposto no referencial teórico através de pesquisa bibliográfica, constatando-se que no contrato estudado não há repercussão nesse sentido. Para finalizar foi realizada uma entrevista com ambas as partes, para saciar alguns apontamentos, que não foram sanados pela pesquisa bibliográficas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em vista dos argumentos aqui pontuados, podemos entender criteriosamente um contrato de compra e venda de imóvel na planta, obrigação prevista no artigo 481 do Código Civil, que é o instrumento legal para assegurar a eficiência e legitimidade do negócio jurídico para as partes interessadas, elencando compromissos e sanções, onde dois ou mais interesses coadunem vantagem patrimonial. Podemos perceber que habitualmente ou tradicionalmente uma empresa construtora e incorporadora tem regras bem rígidas, que obrigam o adquirente a cumprir a obrigação sob pena de mora em quase todos os momentos deste negócio. Por sua vez, a empresa e instituição financeira se comprometem ao mínimo, prevendo todos os percalços que podem haver no decorrer da obra, abstendo-se de qualquer reponsabilidade em relação até mesmo a atrasos. Desta forma o negócio celebrado tem regras bem definidas e imputa as duas partes, obrigações, claro que mais a quem compra, do que a quem vende, principalmente pelos riscos existentes. E deixa claro qual obrigação cada parte deve cumprir, sob pena de prejuízos a ambos os envolvidos que celebram tal negócio. Foi constatado ainda que não se impute responsabilidade penal a pessoas jurídicas, apenas pessoas físicas, em outras palavras, é pessoal a responsabilidade penal de um negócio, porque a lei diz que não se confunde a responsabilidade de pessoa jurídica. A constituição não dotou a pessoa jurídica de responsabilidade penal e sim condicionou a mesma a aplicação de sanções compatíveis com sua natureza, como explica Cesar Roberto Bittencourt em seu Tratado do Direito. Por fim, sob um olhar atento acerca do negócio jurídico, celebrado entre as partes, podemos saber mais sobre a elaboração do mesmo, seus ritos e especialmente quais são as responsabilidades de cada interessado no negócio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASSIS NETO, Sebastião de; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel de. Manual de Direito Civil. 9. ed. Salvador: Juspodivm, 2020. p. 657.
- BITTENCOURT, Cezar Roberto. Tratado de Direito Penal. Vol1. Parte Geral, 2020.
- BDINE Jr, Hamid Charaf, et. al. In: Código Civil comentado, cit., p. 459
- BRANCO, Luiz Carlos. Cláusula penal: o valor da cominação e a redução equitativa da pena. 2010. 157 f. Tese (Doutorado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010
- GONÇALVES, Carlos Roberto - Teoria geral das obrigações / Carlos Roberto Gonçalves. Coleção Direito civil brasileiro volume 2 – 17. ed. São Paulo : Saraiva Educação, 2020.
- MIGLIOLI, Marcio Asbahr. Mora – conceito, formas e requisitos. 2014. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/mora- conceito-formas-e-requisitos/>. Acesso em: 16 mar. 2021.
- MARCANDANTE, Ivan. Distrato/rescisão: de compromisso de venda e compra de imóvel na planta. Jusbrasil, 2015.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, v.2: teoria geral das obrigações, 29. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017