

## **BREVES COMENTÁRIOS SOBRE A VENDA E COMPRA PARCELADA**

[Algumas **referências**: Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil); Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997 (Alienação Fiduciária)].

Recomenda-se, para a **venda a prazo**, que o alienante (vendedor) peça garantias ao outorgado (comprador), pois, poderia esse - por exemplo, cair em insolvência (Artigo 495 do Código Civil). Neste caso o alienante poderia sobrestar na entrega da coisa, até que o comprador lhe desse caução de pagar no tempo ajustado.

Os pagamentos das parcelas do preço poderão ou não ser representados por *Notas Promissórias*, emitidas em caráter *Pro Soluta*; entretanto, as *NPs* são títulos de créditos autônomos e a exigibilidade do pagamento não estaria vinculada à obrigação principal. Assim, o vendedor não pago, poderia protestar pelo pagamento do título (da *NP*), mas o negócio principal (a venda em si já estaria feita) e o comprador poderia, inclusive, estar revendendo o bem adquirido (à vista e em dinheiro - por exemplo) e o terceiro adquirente seria tido como comprador de *boa fé*.

A lei dá alguns *remédios* para a prevenção de aborrecimentos, resguarda de direitos e, até, de eventuais litígios.

Por exemplo: (i) a simples promessa de venda e compra; (ii) a venda e compra (definitiva) com garantia hipotecária; (iii) a venda e compra (definitiva) com alienação fiduciária; (iv) a venda e compra (definitiva) com cláusula resolutiva.

**1-** Na **simples Promessa de Venda e Compra**, os proprietários assumem a obrigação de entregar a coisa, após satisfeito o pagamento do

preço contratado. Por outro lado, o comprador assume a obrigação de pagar o preço.

Se não houver o cumprimento das obrigações, a parte considerada inadimplente, responderá com perdas e danos.

**2- Na *Venda e Compra com Garantia Hipotecária***, os proprietários transferem o domínio da coisa, ou seja, o imóvel é desde logo registrado do Registro Imobiliário da Circunscrição competente, em nome do novo titular (proprietário). E, para garantia do pagamento das prestações o novo titular ***dá aos alienantes*** o próprio imóvel recebido ***em hipoteca***.

Um terceiro imóvel também poderá ser oferecido (em hipoteca) pelo devedor ou por terceiros; na própria escritura de venda e compra, ou em ato apartado e concomitante.

No caso de falta de pagamento os credores hipotecários deverão mover ação de execução, contra os devedores, para receber o seu crédito. Neste caso, após a tramitação legal do processo, o imóvel irá à praça (é o popular *leilão*). Este instituto demanda mais tempo e intervenção do Judiciário.

**3- Na *Venda e Compra com Alienação Fiduciária***, os proprietários transferem o domínio da coisa, ou seja, o imóvel é desde logo registrado do Registro Imobiliário da Circunscrição competente, em nome do novo titular (proprietário). E o comprador "devolve", em garantia fiduciária, o próprio bem, para os vendedores.

Ou seja, com o registro da escritura, a posse do imóvel se desdobra, ficando o devedor (fiduciante) na posse direta do bem e os credores (fiduciários) na posse indireta.

Na de falta de pagamento os credores, por intermédio do Registro Imobiliário, notificarão os devedores para que esse pague a dívida. Uma vez notificado e não saldando a obrigação, o imóvel será leiloado por leiloeiros oficiais (particulares), previamente indicados pelas partes. Independente do

resultado do leilão o imóvel já estará consolidado para os vendedores primitivos - sem burocracia, nem provocação do Judiciário.

**4-** Na **Venda e Compra com Condição Resolutiva** a sistemática é igual a do antigo **Pacto Comissório** (que tinha previsão explícita no Código Civil de 1916). Neste caso, se o comprador deixar de satisfazer a sua obrigação de pagar o preço da dívida, o negócio ficará desfeito, de pleno direito. Segue um exemplo de redação:

**"Da Condição Resolutiva"** - *Os contratantes expressamente ajustam, para a presente escritura de venda e compra, nos termos dos Artigos 474 e 475 do Código Civil, a seguinte condição resolutiva: se o outorgado deixar de pagar qualquer uma das parcelas mencionadas no "item x" supra, e houver transcorrido o prazo de **xx (\_\_\_) dias**, contados da data da prestação vencida e não paga, **ficará, de pleno direito, desfeita a venda. Parágrafo Primeiro:** Qualquer dilação dos prazos de pagamento das parcelas neste contrato ajustados consistirá em mera liberalidade dos ora outorgantes, que ficam, desde já, facultados a exigir o cumprimento total da obrigação. **Parágrafo Segundo:** A presente condição resolutiva deverá constar do respectivo registro translativo do domínio, para dar publicidade a terceiros. **Parágrafo Terceiro:** Em se desfazendo a venda pelo inadimplemento dos outorgados, estes indenizarão os outorgantes, a título de perdas e danos, no montante deste já estipulado em R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), ou seja, em \_% (\_\_\_ por cento) do valor total do presente negócio. **Parágrafo Quarto:** No caso de resolução por falta de pagamento, os outorgados deverão pagar, também, aos esbulhados, a quantia de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_ reais), por dia de atraso, até a efetiva devolução do imóvel, livre de pessoas e coisas; sem prejuízo do pagamento da multa anteriormente mencionada.*

Frise-se que, evidentemente, todos os exemplos acima são de escrituras hábeis para ingresso e registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Recomenda-se, finalmente, e conforme o caso concreto, que iguais certidões pessoais exigíveis dos alienantes, sejam oferecidas pelos adquirentes

para que ambas as partes façam um negócio sólido, norteado pelos princípios de boa fé e probidade.

**WALDOMIRO DE PAULA JUNIOR**

*bacharel em Direito e  
escrevente notarial*