

## BREVES COMENTÁRIOS SOBRE A VENDA E COMPRA PARCELADA

São Paulo, fevereiro de 2025.

[Algumas referências: Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil); Lei Federal nº 14.711/2023; Lei Federal nº 9.514/1997].

**Favor ler com atenção. Se houver dúvida não deixe de pedir os esclarecimentos ao seu Tabelião.**

Recomenda-se, para a **venda a prazo**, que o alienante (vendedor) exija uma garantia ao outorgado (comprador/devedor), pois, poderia esse — por exemplo, cair em insolvência (Artigo 495 do Código Civil). Neste caso o vendedor 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 Soluto*; 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 cláusula resolutiva; (iii) a venda e compra (definitiva) com garantia hipotecária; (iv) a venda e compra (definitiva) com alienação fiduciária.

**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 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.*

**3-** 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 (comprador/proprietário). E, para garantia do pagamento das prestações (da dívida) o novo titular **grava com hipoteca** o imóvel adquirido.

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.

Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor (ou um terceiro hipotecante) serão intimados pessoalmente, a requerimento do credor pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, para purgação da mora no **prazo de 15 (quinze) dias**.

[Antes da Lei nº 14.711/2023, a hipoteca também demandava intervenção do Judiciário].

**4-** 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 leilado 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.

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.



**ecofont**

Antes de imprimir leia: [qual o papel dos papéis](#)  
Se for imprimir use ecofont



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9ZV4S-X87KE-AA46R-5343R

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

WALDOMIRO NOGUEIRA DE PAULA (CPF \*\*\*.839.668-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/9ZV4S-X87KE-AA46R-5343R>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>