

CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Contratos Imobiliários

Professor Alexandre Fernandes

Dos elementos de um contrato, que são: as partes; o objeto; o prazo; o valor; e demais disposições gerais acerca do que será pactuado, cumpre verificar algumas disposições específicas que devem ser observadas para elaboração dos contratos imobiliários.

Por certo que, para elaboração de qualquer contrato, há a necessidade de qualificação das partes. Das especificidades desta qualificação, é necessário se atentar ao que dispõe o artigo 104, I, do Código Civil, no que se refere à capacidade das partes¹ enquanto requisito para a validade do negócio jurídico.

É importante identificar se o objeto contratual é a posse ou a propriedade do bem, eis que o contrato de compra e venda, a título de exemplo, somente poderá ser firmado pelo titular do bem, o proprietário. Quando da posse, cabe ao possuidor tão somente a cessão dos direitos possessórios. Desta forma, cumpre destacar que, no direito imobiliário, só é dono da coisa o proprietário devidamente registrado na matrícula, que também deverá constar listada no contrato imobiliário.

Ainda, é imprescindível o registro público do bem para que se haja a aquisição da propriedade, o que ocorrerá através de tradição no Cartório de Registro de Imóveis. Logo, “além do negócio jurídico, é necessário o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente”².

¹ Conforme o art. 3º do Código Civil são absolutamente incapazes os menores de dezesseis anos e relativamente incapazes aqueles listados no art. 4º do Código Civil, os quais necessitarão, respectivamente, de representação e de assistência para firmarem um contrato.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm.

² FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito civil: direitos reais.** Caxias do Sul: Educs, 2016. p. 123.

Neste sentido, para a validade do negócio jurídico, cumpre verificar o que lista o art. 108 do Código Civil, que indica que a essencialidade da escritura pública para a validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País³.

Assim, para além de reger a necessidade de um ato notarial para a aquisição da propriedade, o art. 108 do Código Civil indica o valor que deverá ser observado. Atualmente, quando diante de aquisição de propriedade imóvel, raríssimo será encontrar, em solo nacional, um bem de valor inferior ao teto estipulado pelo diploma legal. Desta forma, para que haja a validade do negócio jurídico no ramo imobiliário, reforça-se a necessidade da escritura pública.

Antes de firmar o contrato, há a possibilidade do pré-contrato, ou contrato preliminar, muitas vezes formalizado através da promessa de compra e venda, documento muito importante para fins do direito contratual. Nestes casos, importante observar o art. 427 do Código Civil, que dispõe que a proposta obriga o proponente. É, também, nesta fase preliminar que haverá disposições acerca das especificidades que integrarão o posterior contrato imobiliário, quando da perfectibilização do negócio jurídico.

Ainda, é importante juntar documentos atualizados antes de realizar qualquer contrato jurídico no ramo imobiliário, como: matrícula do imóvel; escritura pública; certidão de casamento; e demais certidões que comprovem a idoneidade da parte, a fim de evitar posterior surpresa, como, por exemplo, uma ação pauliana. Alguns dos contratos mais utilizados no ramo imobiliário para aquisição de propriedade imóvel de forma derivada são os contratos de compra e venda e os contratos de doação, ambos com suas particularidades listadas no Código Civil, que deverão ser observadas na fase de elaboração do contrato.

³ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm.