

Direito Imobiliário | A Escritura de compra e venda de imóvel com Pacto Comissório: uma alternativa segura e eficaz nos tempos de crise imobiliária



Nos tempos atuais, diante da atual crise imobiliária, nota-se o abalo e impacto imobiliário como um efeito dominó: negócios em andamento tornaram-se suspensos por prazo indeterminado... novos projetos e lançamentos imobiliários foram cancelados sem grandes previsões de retomada... investimentos e negócios jurídicos engessados por uma instabilidade econômica que atingiu (e atinge), como um todo, toda a cadeia econômico financeira do setor.

Preços despencam e as desvalorizações passaram a ser competitivas e acirradas.

Formou-se, então, um cenário de incertezas e de pouquíssimos negócios imobiliários a se viabilizarem. Por outro lado, surge também boas oportunidades àqueles que possuem interesse (e disponibilidade econômica) em aproveitar boas oportunidades, assim como restam ainda os que necessitam formalizar os negócios jurídicos e não possuem condições de pagamento à vista ou disponibilidade total da quantia devida no ato da escritura.

Direito Imobiliário | A Escritura de compra e venda de imóvel com Pacto Comissório: uma alternativa segura e eficaz nos tempos de crise imobiliária

Sendo assim, entram em cena os financiamentos bancários ou até mesmo os aportes divididos e destrinchados em inúmeras parcelas e formas de pagamento das mais variadas espécies.

E neste último cenário...é o momento em que ambas as partes do negócio se questionam: *“mas eu não tenho o valor à vista, mas eu conseguiria adquirir este imóvel se houvesse um parcelamento!”*...ou então... *“O proprietário jamais iria aceitar vender se eu não quitasse todo o valor na escritura”*...dentre outras hipóteses quase que óbvias para as pessoas leigas no assunto: sabe-se que, a grosso modo, o valor da uma venda deve ser quitado na lavratura da escritura, e assim, se caso não se concluir o trâmite negocial desta forma, seria inviável fazer o negócio!

Que pena!

Mas não é bem assim...

Da mesma forma, por outro lado, os questionamentos do proprietário são inúmeros (e também com suas devidas razões): *“eu até aceitaria vender em 5 ou 6 parcelas, mas que garantia eu teria, caso o comprador não pague?”* ou então.... *“como eu vou passar a escritura e dar a posse para alguém que não terminou de pagar o que me deve? Que garantia eu tenho?”*...e por aí vai.

Fato é que ambas as partes, vendedor e comprador, possuem muitas vezes grande interesse em fazer o negócio jurídico escriturado, ambos pretendem obter suas garantias legais no que tange aos seus direitos (e deveres) recíprocos, e nem sempre tem conhecimento de que existe uma forma legalmente prevista para que se conclua o negócio jurídico de forma segura a ambos os negociantes.

Direito Imobiliário | A Escritura de compra e venda de imóvel com Pacto Comissório: uma alternativa segura e eficaz nos tempos de crise imobiliária

E por falta de conhecimento ou assessoria correta, deixam de concluir o negócio.

Frisa-se que existe, então, a possibilidade de se lavrar entre as partes, no caso acima, a ESCRITURA DE COMPRA E VENDA COM PACTO COMISSÓRIO.

Essa modalidade de escritura, nada mais é do que a formalização da compra e venda efetivada entre as partes, porém, com um VÍNCULO jurídico pendente onde se fixa uma condição resolutiva para a finalização da transmissão do negócio em si. Na prática, vincula-se então o valor pendente a ser pago entre as partes através da emissão de notas promissórias, devidamente apontadas e detalhadas no ato escritural, que será levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Em contrapartida, o COMPRADOR emitirá em favor do VENDEDOR as respectivas NOTAS PROMISSÓRIAS, representando então os valores devidos a vencerem no decorrer das tratativas que as partes combinarem entre si.

Ao final do pagamento, e com o resgate de todas as promissórias pelo COMPRADOR, este se dirige ao Cartório de Registro de Imóveis e pode promover a baixa e cancelamento desta condição resolutiva.

O simples resgate e quitação da última nota promissória já promove, em si, a viabilidade do COMPRADOR poder dar baixa no Cartório de Registro de Imóveis.

Desta forma, o negócio jurídico acima pode ser realizado e atende as necessidades atuais de todos os envolvidos: o COMPRADOR consegue lavrar a escritura de compra e venda, e ainda formalizar o parcelamento de que necessita nesse momento, e,

Direito Imobiliário | A Escritura de compra e venda de imóvel com Pacto Comissório: uma alternativa segura e eficaz nos tempos de crise imobiliária

por outro lado, o VENDEDOR não deixa de fazer o negócio em razão da impossibilidade de se pagar o bem à vista, além de ter uma garantia de que caso não haja cumprimento do parcelamento acordado, ele poderá reaver a propriedade para si.

E se de tudo errado? O que acontece?

Na possibilidade de o COMPRADOR não pagar a sua nota promissória na forma e data avençada... o que pode fazer o VENDEDOR?

Neste caso, se o VENDEDOR NÃO receber o valor ATÉ O DIA PRÉ FIXADO, este, por sua vez, tem a prerrogativa de considerar desfeita a venda, e conseqüentemente, o negócio jurídico em si realizado restará desfeito de pleno direito, resolvendo-se assim todos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário (=VENDEDOR), em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha, nos termos do artigo 1.359 do Código Civil atual.

Diante do cenário econômico atual, consideramos que essa formalidade escritural pode atender de forma ampla e benéfica a todos os envolvidos no negócio jurídico imobiliário, de forma que ambas as partes restam protegidas com alcance extenso aos direitos reais que as envolvem.

Isso porque o VENDEDOR, ora credor, tem a prerrogativa principal de garantir para si o desfazimento do negócio no caso de inadimplemento dos valores na forma acordada, sem perder a chance de venda face as atuais condições do mercado, eis que economicamente os investimentos e disponibilidades financeiras das partes encontram-se suspensas ou engessadas.

Direito Imobiliário | A Escritura de compra e venda de imóvel com Pacto Comissório: uma alternativa segura e eficaz nos tempos de crise imobiliária

Já o COMPRADOR, por sua vez, consegue vislumbrar a possibilidade de se firmar o negócio jurídico, mesmo não tendo a possibilidade de quitação integral à vista, de forma que consiga lavrar escrituralmente seu negócio jurídico, além de obter a posse e não estar vinculados a atos de registros futuros, senão e tão somente ao cancelamento da cláusula resolutiva.

20 de junho de 2017

Autores:



Érika Ribeiro de Menezes Pascoal

RDL RIBEIRO,
DE CONTI &
LAMBIASI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

rdladvogados.com.br