

**UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL
CURSO DE DIREITO**

Brenda Luiza Medina Rech

**A NECESSIDADE DE ADJUDICAÇÃO NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA**

Santa Cruz do Sul
2018

Brenda Luiza Medina Rech

**A NECESSIDADE DE ADJUDICAÇÃO NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Mestre. Cássio Alberto Arend

Santa Cruz do Sul
2018

A minha mãe, meus avós, meus irmãos e meu namorado, que, com muito carinho e apoio, não mediram esforços para que eu chegasse até esta etapa de minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que permitiu que tudo isso acontecesse. A Universidade de Santa Cruz do Sul e todos aqueles que dela fazem parte, contribuindo para realização de sonhos e objetivos. Ao meu orientador, Prof. Mestre Cássio Alberto Arend, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, por suas correções, dicas e incentivos, bem como a todos os professores, cada um com sua forma ímpar de transmitir seus conhecimentos me oportunizando a chegada até aqui.

Agradeço a minha mãe Rosane, a qual nunca mediu esforços por mim, por sua compreensão, por seu amor incondicional. Aos meus avós Adão e Rosa, os quais sempre foram além de avós meu “pai e minha mãe”, que sempre me guiaram em meus passos, com toda sua dedicação, seu amor, sua compreensão e palavras de carinho.

Agradeço aos meus irmãos, Marjorie e Wellington, por toda a compreensão, por todo amor e pelo companheirismo de sempre.

Agradeço aos meus amigos Patrícia S. da Silva, Felipe D. Severo e Karem Severo, por compartilharem comigo sua amizade desde o início da graduação, e por tê-los diariamente em minha vida, por todo carinho, apoio e compreensão.

Agradeço a família do meu namorado Guilherme, a qual sempre me apoiou, e foi compreensiva em cada momento que minha atenção estava voltada para o presente trabalho.

E por fim agradeço ao meu namorado Guilherme, por todo carinho, por toda a ajuda em cada detalhe, a compreensão pela falta de tempo, por todo apoio de sempre em meus sonhos, por todas as xícaras de café, e por ter proporcionado um pouco de leveza na realização deste trabalho, eis que desde o início não hesitou em se fazer presente.

Agradeço a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, muito obrigada!

RESUMO

O presente trabalho monográfico tem como tema “a necessidade de adjudicação nos contratos de promessa de compra e venda”. Objetiva-se, dessa maneira a demonstrar quando da necessidade de adjudicar os contratos de promessa de compra e venda, e se é possível em contratos não registrados. Assim é viável analisar a existência da necessidade da promessa de compra e venda ser registrada (ou não) no cartório de registro de imóveis para que tenha validade frente a posterior outorga da escritura pública ao promitente comprador, em havendo recusa por parte do promitente vendedor. No caso da existência da recusa de transferência do bem a necessidade de ação de adjudicação compulsória tendo em vista o disposto no artigo 1.418 do Código Civil de 2002, ou se é possível acionar o Poder Judiciário interpondo tal ação mesmo nos contratos não registrados conforme previsão da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça. No primeiro capítulo será tratado a história dos contratos de forma geral, com a abordagem da Lei das XII Tábuas, demonstrando os direitos de propriedade, chegando ao direito pátrio com o Código Civil de 1916 (atualmente revogado). Já o segundo capítulo apresenta as formas de contrato, entre elas o contrato preliminar, o de promessa de compra e venda e o de compra e venda definitivo. Por fim o terceiro capítulo dispõe das cláusulas referentes a promessa e adjudicação. O estudo é de natureza bibliográfica, livros embasado em livros digitais, livros físicos e julgados, por meio de reflexão sobre jurisprudências e revisões doutrinárias. O método abordado para o trabalho será o dedutivo, fundamentando-se em leitura de doutrinadores e julgados dos tribunais. Para isso os procedimentos usados serão o analítico e o histórico, ou seja, será estudado o instituto da promessa de compra e venda, e sua evolução legislativa demonstrando suas melhorias e a um breve histórico tratando sobre contratos de forma geral e demonstrando como eram realizados ou considerados contratos de promessa de compra e venda.

Palavras-chave: Adjudicação. Compra e venda. Contrato de promessa. Necessidade.

ABSTRACT

The present monographic work is the subject of "The need for award in contracts of promise of purchase and sale". It is aimed at demonstrating when the need to award contracts of promise of purchase and sale, and whether it is possible in unregistered contracts. Thus it is feasible to analyse the existence of the necessity of the promise of purchase and sale to be registered (or not) in the registry of registration of real estate so that it has validity in front of the subsequent grant of the public deed to the buyer promissory, in the refusal of the Promissory salesman. In the case of the refusal to transfer the well the need for compulsory award action in view of the provisions of article 1,418 of the Civil Code of 2002, or whether it is possible to trigger the judiciary by interposing such action even in the contracts not Recorded according to the prevision of docket 239 of the Superior Court of Justice. In the first chapter will be dealt with the history of contracts in general, with the approach of the law of the XII planks, demonstrating the rights of property, reaching the right parental with the Civil Code of 1916 (currently repealed). The second chapter presents the forms of contract, including the preliminary contract, the promise of purchase and sale and the definitive purchase and sale. Finally, the third chapter has the clauses concerning the Promise and the award. The study is of a bibliographic nature, books based on digital books, physical books and judged, through reflection on jurisprudence and doctrinal revisions. The method addressed for the work will be deductive, based on reading the doctrines and judged of the courts. For this reason the procedures used will be the analytical and the historical, that is, the Institute of the promise of purchase and sale, and its legislative evolution demonstrating its improvements and a brief history dealing with contracts in a general way and demonstrating How they were held or considered contracts of promise of purchase and sale.

Keywords: Award. Buy and sell. Promise contract. Need.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	8
2	DA HISTÓRIA, PRINCÍPIOS E CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	11
2.1	Da história dos contratos.....	11
2.2	Princípios e classificação do contrato de promessa de compra e venda .	12
3	DAS DIVERGÊNCIAS ENTRE CONTRATO PRELIMINAR, CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DAS CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E CONTRATO DE COMPRA E VENDA DEFINITIVO	14
3.1	Do contrato unilateral preliminar.....	14
3.1.1	Do contrato bilateral preliminar.....	15
3.2	Do contrato de promessa de compra e venda	16
3.2.1	Das características do contrato de promessa de compra e venda	23
3.2.2	O direito real do promitente comprador e a adjudicação compulsória.	26
3.3	Da promessa de compra e venda e contrato preliminar	29
4	DAS CLÁUSULAS REFERENTES Á PROMESSA E ADJUDICAÇÃO	31
4.1	Da (in)eficácia das cláusulas de arrependimento e de irrevogabilidade ...	31
4.2	Da existência e validade.....	33
4.2.1	Da existência.....	34
4.2.2	Da validade	34
4.3	Efeitos	36
4.3.1	Dos efeitos para as partes	37
4.3.2	Efeitos frente a terceiros	40
4.4	Dos efeitos do registro no contrato de promessa de compra e venda	41
4.5	Contrato com pessoa a declarar	48
5	CONCLUSÃO.....	52
	REFERÊNCIAS	58

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho aborda da necessidade de adjudicação nos contratos de promessa de compra e venda. Em abordagem ao Código Civil de 1916, a parte que regulamentava o contrato de promessa de compra e venda não trazia qualquer previsão sobre a necessidade de registrar o contrato de promessa de compra e venda com a possibilidade de adjudicar compulsoriamente, caso o promitente vendedor viesse a se negar de outorgar a escritura pública de compra e venda, tendo sido quitado o bem.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, o mesmo prevê em seu artigo 1.417 a necessidade de registrar a promessa de compra e venda para fins de aquisição de direito real sobre o bem. Porém o artigo 1.418 do mesmo diploma legal, aduz que o promitente comprador é titular de direitos reais, podendo exigir para tanto do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste bem forem cedidos, a outorgar a escritura pública definitiva de compra e venda, conforme disposto no instrumento do contrato de promessa, e em havendo recusa, requerer judicialmente a adjudicação do imóvel.

Entretanto, antes mesmo da alteração do Código Civil de 1916 para o de 2002, vigorava a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, aduzindo não existir a necessidade de registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação.

Portanto nota-se a existência de correntes distintas de entendimentos, tendo em vista que uma vislumbra ser necessária a adjudicação para fins de outorga da escritura pública, e um entendimento a qual basta a existência de um contrato de promessa de compra e venda quitado para que a adjudicação compulsória, sem necessidade de registro deste.

Delimita-se quando da necessidade de adjudicar os contratos de promessa de compra e venda, bem como de demonstrar os casos em que a adjudicação é possível.

Da mesma forma, demonstra os requisitos da promessa de compra e venda, sua formação, alterações legislativas ocorridas ao longo do tempo, bem como benefícios e malefícios trazidos pelas alterações.

Com as diversas alterações na legislação, principalmente no Código Civil, o qual foi alterado no ano de 2002, restam demonstrado suas mudanças, comparando suas alterações, da mesma forma que discorre sobre diversas legislações esparsas.

O disposto nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil de 2002, não cessou o que prevê a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista que ambas previsões estão de acordo com a direito pátrio brasileiro.

Porém há a análise de ambas as disposições legais, eis que se contrariam, desta forma é demonstrado o que melhor pode ser feito afim de proteger o promitente comprador.

Tendo em vista o aumento das transações imobiliárias no mercado, o aumento de fraudes e descumprimentos de contratos antes mesmo de se chegar ao contrato definitivo aumentou consideravelmente, trazendo a necessidade de uma garantia para ambas as partes, principalmente ao promitente comprador, que na maioria das vezes torna-se a parte mais lesada nos negócios jurídicos de contrato de promessa de compra e venda.

Assim, até os dias atuais o contrato de promessa de compra e venda mesmo respeitadas as suas formalidades, deixa dúvidas quanto à eficácia para uma necessária adjudicação por parte do promitente comprador, em caso de descumprimento das cláusulas por parte do promitente vendedor.

Desta forma, segue o seguinte questionamento: quais as possibilidades e quando se faz necessária a adjudicação dos contratos de promessa de compra e venda?

Possui como objetivo verificar os principais pressupostos jurídicos da adjudicação dos contratos de promessa de compra e venda.

Evidenciar a evolução histórica dos contratos de promessa de compra e venda e sua normatização, desde seus primórdios até os dias atuais, demonstrando de forma clara as melhorias com o passar dos anos e mudanças legislativas.

Refletir acerca da diferença entre o contrato preliminar, contrato de promessa de compra e venda e contrato definitivo de compra e venda, tendo em vista a existência de diversas confusões no que diz respeito ao que é cada um.

Verificar a importância do contrato de promessa de compra e venda para a adjudicação.

O presente trabalho é de natureza bibliográfica, embasado em livros digitais, livros físicos e julgados, por meio de reflexão sobre jurisprudências e revisões doutrinárias. O método abordado para o trabalho em epígrafe será o dedutivo, fundamentando-se em leitura de doutrinadores e julgados dos tribunais.

Desta forma, o presente estudo irá dispor o posicionamento dos doutrinadores e julgados sobre o tema em questão, o qual é a necessidade de adjudicação nos contratos de promessa de compra e venda. Para isso os procedimentos usados serão o analítico e o histórico, ou seja, será estudado o instituto da promessa de compra e venda, bem como dos contratos posteriores e anteriores a este, e sua evolução legislativa demonstrando suas melhorias e a um breve histórico tratando sobre contratos de forma geral e demonstrando como eram realizados ou considerados contratos de promessa de compra e venda.

O primeiro capítulo trata acerca da história dos contratos de forma geral, com a abordagem inclusive da Lei das XII Tábuas, demonstrando os direitos de propriedade, chegando ao direito pátrio com o Código Civil de 1916 (atualmente revogado pelo Código Civil de 2002). Do mesmo âmbito trata dos princípios e classificação do contrato de promessa de compra e venda no Código Civil de 1916, a fim de demonstrar claramente quais foram as mudanças significativas, aduzindo sobre o princípio do *Pacta Sunt Servanda*, o qual se faz presente no nosso direito pátrio atual.

Já no segundo capítulo são apresentados três formas de contrato, os quais são o contrato preliminar, o contrato de promessa de compra e venda e o contrato de compra e venda definitivo, discorrendo sobre as diferenças entre ambos os contratos, eis que tais contratos costumam ser confundidos no âmbito jurídico.

Por fim, no terceiro capítulo, são estudadas as cláusulas referentes a promessa e adjudicação, tratando da (in)eficácia das cláusulas de arrependimento e de irrevogabilidade. A existência e validade do contrato de promessa de compra e venda, dos efeitos gerados com o contrato de promessa de forma individual, para as partes, e frente a terceiros, ainda tratando da modalidade de contrato com pessoa a declarar.

2 DA HISTÓRIA, PRINCÍPIOS E CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

2.1 Da história dos contratos

O contrato de maneira ampla é negócio jurídico, que sobrevêm da vida em sociedade, com raízes no escambo, o qual era promovido na origem da humanidade. A partir do direito romano surgem os primeiros paradigmas do negócio jurídico em questão, onde inicialmente era conhecido como *pactum de contrahendo*, que consiste basicamente no contrato de promessa, onde existe o objetivo de garantir a realização de um contrato definitivo. Visando desta forma, criar uma obrigação futura.

Desde 450 a. C., já eram vistos resquícios de contratos de promessa de compra e venda, principalmente com a criação da Lei das XII Tábuas (450 a.c.) (*Lex Duodecim Tabularum*), demonstrando que a propriedade era tida como um direito de suma importância para os homens, por isso era fundamental que existisse um tipo de garantia frente aos negócios, tendo em vista previsto na Tábua VI, a qual tratava dos direitos de propriedade e posse, que a palavra era uma das maiores garantias, porém a ideia era torná-la de ainda mais valia, além da boa-fé dos contratantes. Desta forma a Lei das XII Tábuas, restou tornou um tipo de contrato de promessa, quando alguém prometia ou anunciava em público um negócio que iria fazer ou havia feito, ficando este por sua vez, obrigado por lei a cumprir com sua palavra, a qual era a garantia da outra parte – Quando alguém faz um juramento, contrato ou venda, anunciando isso oralmente em público, deverá cumprir sua promessa – da mesma forma, que, se os frutos da sua árvore caírem no terreno vizinho, você tem direito de colher esses frutos.

Partindo ao direito pátrio, podemos observar que nem a promessa de compra e venda e nem o contrato de compra e venda, foram tratados com a importância que deveriam no Código Civil de 1916 conforme a Lei 3071 (1916), atualmente revogado pelo de 2002, Lei 10406 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), mesmo assim tal diploma revogado não afastou a legalidade dos contratos desde que fossem observados os requisitos de validade, tendo em vista desde já que a forma é livre, e evidentemente, as condições de eficácia necessárias para a produção dos efeitos desejados pelas partes.

Devido à necessidade econômica nascida do aumento da proliferação da compra e venda de imóveis no século XX, advinda da aceleração do processo de

urbanização, houve uma maior importância quanto ao tratamento legislativo sobre o tema, podendo-se afirmar que no Brasil a promessa de compra e venda confunde-se com a do contrato preliminar.

2.2 Princípios e classificação do contrato de promessa de compra e venda

O Código Civil Brasileiro de 1916 tratava a promessa de compra e venda meramente como um contrato preliminar, o qual gerava ao promitente vendedor apenas a uma obrigação de fazer, não passava de uma simples declaração de vontade para celebração de um contrato futuro, neste caso o contrato definitivo. Porém tal percepção não estava gerando segurança jurídica como se esperava frente ao promitente comprador, pois o promitente vendedor percebendo a valorização do imóvel poderia invocar o direito de arrependimento, mantendo-se na propriedade do imóvel, indenizando o promitente comprador, o qual por sua vez não lhe era permitido, meios para compelir o promitente vendedor a outorgar a escritura pública prometida.

Apesar do Código Civil de 1916 omitir, a promessa de compra e venda infiltrou-se na legislação de forma imprópria através do Código de Processo Civil de 1939, ao afirmar no artigo 1.066, §2º: Nas promessas de contratar, o juiz assinará prazo ao devedor para executar a obrigação, desde que o contrato preliminar preencha as condições de validade do definitivo.

Desta forma, frente à valorização do imóvel induzia o promitente vendedor a resolver o negócio pagando ao promitente comprador a indenização prevista no artigo 1.088 do CC de 1916 o qual previa que: “Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos artigos 1.095 a 1.097”.

Artigos 1.095 a 1.097 do CC de 1916:

Art. 1.095. Podem, porém, as partes estipular o direito de se arrepender, não obstante as arras dadas. Em caso tal, se o arrependido for o que as deu, perdê-las-á em proveito do outro; se o que as recebeu, restitui-las-á em dobro.

Art. 1.096. Salvo estipulação em contrário, as arras em dinheiro consideram-se princípio de pagamento. Fora esse caso, devem ser restituídas, quando o contrato for concluído, ou ficar desfeito.

Art. 1.097. Se o que deu arras der causa a se impossibilitar a prestação, ou a se rescindir o contrato, perdê-la-ás em benefício do outro (Lei 3071. 1916).

Tal dispositivo revogado facilitava que qualquer das partes promitentes, não havendo sido finalizado o negócio jurídico definitivo, pudesse fazer uso do direito ao arrependimento, limitando a outra parte apenas a postular indenização pelo interesse negado. Essa conduta foi muito usada por loteadores que tinham como intenção revender tais lotes a terceiros por preços maiores, tendo em vista que não havia uma disciplina específica para os negócios que envolviam loteamentos.

Em todos os contratos é de suma importância que seja observado e respeitado o *Pacta sunt servanda*, advindo do latim, o qual quer dizer que todos os contratos assumidos devem ser respeitados, ou de forma traduzida apenas “acordos devem ser mantidos”. Tal princípio é basilar do Direito Civil acerca de contratos, pois ninguém é obrigado a fechar um negócio, mas se fechar tem uma obrigação de cumpri-lo com a outra parte (GOMES, 2007).

Este princípio é mais comum no que se refere aos contratos privados, de forma que enfatiza que as cláusulas ou o pacto, gera um direito entre as partes, porém o não cumprimento das obrigações implica na quebra do que foi acordado, implicando também o princípio da boa-fé, pois se trata de um requisito para que tal sistema seja eficaz, de modo que havendo uma quebra do contrato, haja uma punição pelo direito, mesmo não havendo quaisquer danos diretos causados por qualquer das partes.

3 DAS DIVERGÊNCIAS ENTRE CONTRATO PRELIMINAR, CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DAS CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E CONTRATO DE COMPRA E VENDA DEFINITIVO

3.1 Do contrato unilateral preliminar

O contrato unilateral é aquele que mesmo havendo anuência de ambos os contratantes irá gerar obrigação a somente uma das partes, desta forma é estabelecido à opção de que a parte que prestará a obrigação tenha preferência para realizar o contrato.

Por se tratar de um contrato unilateral, somente uma das partes possui vínculo com as obrigações estipuladas contratualmente, desta forma ficando a outra parte livre para contratar ou não, sem importar prejuízo à parte que está livre de obrigações contratuais, as quais obrigam somente a outra parte (RODRIGUES, 2002).

Exceto nos casos em que estiver prevista a obrigação de contratar, tem-se que, a opção de contratar que esteja ligada a um prazo certo, quando findo seu termo, e em se tratando de opção daquele que está obrigado a contratar e assim não o fizer, está livre para contratar com qualquer pessoa, desta forma também não incorrendo em perdas e danos para a outra parte.

De acordo com a previsão legal do artigo 466 do Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), o qual disciplina que, quando unilateral a promessa de compra e venda, o promitente comprador, tem a obrigação de se manifestar em prazo estipulado, sob a pena de ficar sem efeito a promessa, ou ainda, em casos de não houver sido estipulado prazo, caberá o que for assinado pelo promitente vendedor, desta forma é uma opção a qual configura uma exigência em caráter potestativo.

Disciplina Maria Helena, acerca do contrato de promessa de compra e venda que, [...] “como se vê a opção é um contrato preliminar, visando um *contrahere* futuro, com a única diferença de ser unilateral.” (DINIZ, 2009)

Para Orlando, a promessa de compra é o mesmo que contrato unilateral, onde uma das partes se compromete com o dever de comprar, em prazo determinado o bem específico de promessa, aduzindo que, [...] “promessa de compra, para a qual dizer se contrato unilateral pela qual uma das partes se obriga a comprar, em certo prazo, determinado bem.” (GOMES, 2007)

Ainda trata a promessa de venda, como sendo definida [...] “a promessa de venda, é definida a partir da premissa de que, sem correlata promessa de comprar e vender é o contrato unilateral pelo qual uma das partes se obriga a vender determinado bem, em certo prazo.” (GOMES, 2007)

Assim, o que se vê é que o contrato unilateral nada mais é que a obrigação de uma pessoa, enquanto a outra parte possui a liberdade de tornar definitivo aquele contrato, ou não. Trata-se de uma maneira de opção, em que, na medida em que aquele que contratou em promessa tem a opção de fechar o negócio definitivamente conforme os termos e condições estabelecidos previamente, havendo a anuência do beneficiário, o qual vai exercer sua opção de compra e venda.

3.1.1 Do contrato bilateral preliminar

O contrato bilateral, como o próprio nome já diz, indica se tratar um contrato, em que ambas as partes tenham obrigações ao celebrar, podendo exigir da outra parte obrigações contratadas, ficando tais condições e obrigações pré-estabelecidas no contrato preliminar, afim de realização de um contrato definitivo (VENOSA, 2002).

Havendo inadimplemento de uma das partes em relação à outra, diante das obrigações assumidas, a parte que descumpriu a obrigação ficará obrigado a indenizar por perdas e danos devido a não efetivação do contrato principal, desta forma a solução dada é a considerada como normal. Porém o caso concreto é que, somente havendo impossibilidade da realização do contrato principal dará a possibilidade da busca pela indenização por perdas e danos, pois o contrato preliminar bilateral é aquele em que as partes comprometem-se a celebrar o contrato principal, estabelecendo deste modo o dever de concluir o referido contrato principal (DINIZ, 2009).

No nosso já revogado Código Civil de 1916 (BRASIL, 1916, <<http://www.planalto.gov.br>>), o disposto no artigo 1.088, era tido como regra, o mesmo não permaneceu no Código Civil vigente, pelo fato de resguardar o direito de apenas uma das partes, conforme podemos observar:

Art. 1.088. Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.

Em havendo inadimplemento de uma das partes, frente as obrigações avocadas, estará este obrigado a indenizar a parte adversa por perdas e danos, o que demonstra a não efetivação do contrato principal, o que para época era tido como normal.

De forma concreta, unicamente a inexecução de ser realizado o contrato principal dará abertura a possibilidade de se buscar a indenização pelas perdas e danos previstas no artigo citado acima, atualmente revogado pelo Código Civil de 2002, pois o contrato preliminar bilateral é o meio pelo qual as partes pactuam celebrar contrato principal, e geram obrigações a fim de concluir tal contrato principal.

3.2 Do contrato de promessa de compra e venda

Analisando a maneira que foi concebida originalmente, nota-se que a promessa de compra e venda não era segura como deveria ser, pois se revelava como um verdadeiro contrato preliminar. Pra frear esses abusos quanto ao direito de arrependimento, houve mudanças, com primazia no Decreto-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>), o qual dispôs acerca do loteamento e venda de terrenos à prestação. Sendo a primeira norma disciplinar acerca do parcelamento e venda de terrenos a serem pagos em prestação, mesmo que ainda tratasse somente aos loteamentos, o mesmo regulamentou por meio da disciplina da compra e venda de terrenos, passando a disciplinar que os promitentes têm o direito de antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando em dia com impostos e taxas, exigir seja outorgado da escritura de venda. Com a edição do Decreto acima citado, o promitente comprador obteve o direito real sobre o imóvel loteado, desde que averbado no Registro de Imóveis, conforme aduz o artigo 5º do Decreto-Lei 58/1937:

Artigo 5º: A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

A partir daí, se houver recusa pelo promitente vendedor, poderá o promitente comprador ingressar com ação de adjudicação compulsória. O novo sistema vedou o arrependimento somente para o caso de terrenos loteados, desta forma, os promitentes compradores, desde que averbassem o compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis, passaram a ter o direito real de aquisição do imóvel.

Vale observar que o Decreto-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>) “dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações”, portanto tendo e vista o crescente desenvolvimento do loteamento de terrenos com finalidade de venda mediante prestações sucessivas, nota-se que as transações realizadas desta forma transferem o domínio ao comprador, e ainda o Código Civil revogado, previa em seu artigo 1.088, a permissão a qualquer das partes de arrepender-se antes de ser assinada a escritura de compra e venda. Desta forma este dispositivo deixava os promitentes compradores sem amparo, dependendo apenas de exclusiva garantia de seriedade, boa-fé e solvência dos promitentes vendedores (LOPES, 1960).

O artigo 15 do referido Decreto-Lei (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>), em havendo sido realizado o registro do contrato preliminar, que na verdade era necessária para que o negócio fosse oponível *erga omnes*, ou seja, para que fosse um ato jurídico válido, autorizava a tutela específica, desta forma percebendo a relação obrigacional eficácia real, mesmo com tal registro ainda havia a possibilidade de inserção de cláusula de arrependimento no negócio jurídico, porém tal cláusula só poderia ser aplicada, no que tange aos negócios jurídicos que tenham como objeto o imóvel urbano oriundo de parcelamento de solo urbano. No ano de 1964, o Supremo Tribunal Federal, através da Súmula de nº 413 (BRASIL, 1964, <<http://www.stf.jus.br>>), confirmou a possibilidade de busca de tutela específica ao dispor que: “o compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à adjudicação compulsória, quando reunidos os requisitos legais”.

O Decreto-Lei 58/1937 era aplicado restritivamente aos imóveis loteados, urbanos e rurais, tendo como forma de pagamento, prestações sucessivas, mesmo que o decreto tivesse apresentado um avanço, ainda assim havia um problema em se tratando dos imóveis não loteados. Assim em 1939, a então Lei dos Registros Públicos, Decreto 4.857/1939 (BRASIL, 1939, <<http://www.planalto.gov.br>>), previu em seu artigo 178, inciso XIV, sobre o registro da promessa de compra e venda de imóvel não loteado, sendo que, o preço deve ser pago a prazo em uma ou mais prestações, bem como as escrituras de promessas de compra e venda em geral.

Posteriormente com as Leis 649/1949 (BRASIL, 1949, <<http://www.planalto.gov.br>>) e a 6.014/1973 (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.gov.br>>), as quais alteraram o artigo 22 do Decreto-Lei 58/1937

(BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>), e estenderam a garantia real aos imóveis não loteados.

Inicialmente o artigo 22 do Decreto-Lei 58/1937 previa os seguinte:

Art. 22. As escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para os efeitos desta lei.

Com a entrada em vigor da Lei 649/1949 (BRASIL, 1949, <<http://www.planalto.gov.br>>) o artigo 22 do Decreto-Lei (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>), teve sua redação alterada para:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários, direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil.

A referida Lei, ao trazer consigo tal alteração, permitiu a realização de promessas de compra e venda referente a imóveis não loteados, permitindo a cláusula de arrependimento, diferentemente do que ocorre com negócios vinculados aos loteamentos.

Com a Lei 6.014/1973 (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.gov.br>>), a nova redação do artigo 22 do Decreto-Lei (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>) dispôs que:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários o direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

A Lei dos Registros Públicos 6.015/73 (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.gov.br>>), igualmente reforça a garantia ao dispor sobre o registro do compromisso de compra e venda. Assim a Lei 6766/79 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>), tratou integralmente do loteamento do urbano, enquanto que ficou delegado ao Decreto-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>) tratar dos imóveis loteados rurais.

No atual Código Civil, a promessa de compra e venda está prevista nos artigos 1417 e 1418. No artigo 1418 do Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), está disposto que:

Artigo 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Em outras palavras ficou previsto que o compromissário comprador é titular de direito real de aquisição do imóvel compromissado, desta forma encerrando as discussões quanto à obrigação decorrente da resistência do não cumprimento da promessa pelo vendedor.

Afirmando a existência de direito real do promitente comprador em relação ao promitente vendedor, sem necessidade de registrar o contrato de promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, a Sumula 239 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.” (BRASIL, 2000, <<http://www.coad.com.br>>), desta forma resta demonstrado que a adjudicação compulsória nada mais é que direito real do promitente comprador, ao final da quitação das parcelas.

Conforme o julgamento atual dos Tribunais, que segue abaixo, vamos observar que tal súmula é utilizada de forma a garantir o direito daqueles promitentes compradores que não averbaram o contrato de promessa de compra e venda, necessitando para haver seu imóvel a necessidade de adjudicação compulsória:

APELAÇÃO CÍVEL E AGRAVO RETIDO ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PRESCRIÇÃO INOCORRÊNCIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO PAGAMENTO INTEGRAL DOPREÇO COMPROVADO POSSIBILIDADE SUMULA 239 DO EGRÉRIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. 1. “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.” (Súmula 239, STJ). 2. “Não prescreve o direito de a promissária compradora obter a escritura definitiva do imóvel, direito que só extingue frente ao de outrem, amparado pelo usucapião. Recurso não conhecido.” (STJ REsp 369.206/MG, 4ª T., Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, J. 11.03.2003,

DJ 30.06.2003, p. 254). 3. Comprovado o pagamento do preço pelo promitente-comprador, assiste-lhe o direito à adjudicação compulsória de bem imóvel, nos termos dos artigos 16 e 22, do Decreto Lei 58/37. 4. Agravo e Apelação desprovida (BRASIL, 2012, <https://tj-pr.jusbrasil.com.br>).

Assim podemos observar que ao promitente comprador há o direito a adjudicação compulsória observada a súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, ou seja, mesmo sem a averbação do contrato de promessa de compra e venda no Registro de Imóveis.

Diante de tantas evoluções e de diversos diplomas legais editados com a finalidade de trazer maiores garantias à promessa de compra e venda, a natureza jurídica de tal compromisso ser irretroatável é controversa na doutrina. A doutrina clássica defende que a promessa de compra e venda é um verdadeiro contrato preliminar. Concluíram que o compromisso/promessa de compra e venda não poderia ser mais eficaz que o próprio contrato de compra e venda, pois tal contrato gera apenas um compromisso de obrigação, por isso “compromisso ou promessa de compra e venda”, porém desde que registrado, produziria efeitos de direito real (GOMES, 1969).

Desta forma também decidiu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, na Apelação Cível 10351040303809001 MG, dispondo o seguinte:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DOCUMENTOS NOVOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. SÚMULA 84 DO STJ. COMPROVAÇÃO DA POSSE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. – Consideram-se documentos novos aqueles de cuja existência não se tinha conhecimento à época da propositura da ação, e que façam prova de fatos novos, ainda não expostos nos autos. – Destinando-se os documentos a fazer prova dos fatos alegados na inicial, insuficientemente comprovados na instrução, não se pode conhece-los, nem lhes dar força probante, sob pena de ofensa à garantia constitucional do contraditório e ao instituto da preclusão. – Consoante estabelece o § 1º do art. 1.046 do CPC, a defesa dos embargos pode ser oposta por mero possuidor, sendo, portanto, irrelevante prova do domínio, sendo certo que o registro é imprescindível para a transferência do domínio, mas não para a prova da posse. – É pacífico o entendimento do STJ no sentido de que é cabível a oposição de embargos de terceiro por aquele que detém a posse do bem penhorado, com base em compromisso de compra e venda, mesmo que não esteja registrado no cartório competente

(Súmula nº 84 do STJ). – A procedência dos Embargos de Terceiro, fundados em contrato de promessa de compra e venda sem registro está a depender da efetiva comprovação da posse exercida sobre o bem (BRASIL, 2014, <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br>>).

Podemos observar, conforme a Apelação Cível acima, que o registro do contrato de promessa de compra e venda é essencial para a transferência do bem.

Tal corrente doutrinária sustentava o compromisso de compra e venda da mesma forma como concebido no Código Civil de 1916 (BRASIL, 1916, <<http://www.planalto.gov.br>>).

O compromisso da compra e venda é irretratável, pois se trata de uma espécie de compra e venda com cláusula suspensiva, a qual se aperfeiçoa com o pagamento das prestações de acordo com outra corrente doutrinária.

Suprida tal necessidade de se dar uma natureza jurídica ao compromissário irretratável de compra e venda, existe a controvérsia acerca da existência de direito real. O artigo 1225, inciso VII, do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), aduz que o direito do promitente comprador está previsto no rol dos direitos reais, da mesma forma que define a doutrina majoritária.

Desta forma recordamos que doutrinadores como Pontes (MIRANDA, 1974) e Orlando (GOMES, 1969) dizem não existir direito real, se contradiz totalmente com a atual doutrina majoritária a qual entende que, de fato, se trata de direito real.

Não obstante o fato de a grande maioria dos doutrinadores entenderem como a não existência de direito real, existe uma grande divergência quanto à natureza jurídica de tal direito real. O civilista Silvio (RODRIGUES, 1995), o entende como direito real de gozo. Caio (PEREIRA, 1984), como direito real de aquisição, da mesma forma como há aqueles que o consideram como direito real de garantia.

Apesar de toda essa divergência acerca da natureza jurídica, o atual Código Civil, em seu artigo 1417, adotou o posicionamento de Caio Mario, postulando que, de fato, assegura-se a aquisição do bem e não seu gozo ou sua garantia.

Desta forma prevê o artigo 1417 do CC/2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>):

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Com a entrada em vigor da Lei 6766/1979 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>), a qual derogou o Decreto-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>), a nova Lei passou a disciplinar todos os procedimentos que tratam do parcelamento do solo urbano, assim mantendo o que já estava garantido na norma revogada em se tratando da garantia dos adquirentes, e cumprida a promessa, à outorga da escritura definitiva pelos alienantes se necessário à adjudicação compulsória, desde que promovida a averbação, tal norma dispõe ainda que os compromissos de compra e venda realizados sob sua égide são irrevogáveis.

Podemos salientar que o arrependimento, ou desistência unilateral do contrato, é vedado tanto pela Lei 6766/1979 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>), que trata de imóveis urbanos loteados, quanto pelo Decreto-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>), para imóveis rurais. Assim sendo, a cláusula de arrependimento só será admitida nos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, persistindo no silêncio anuência para a não desistência.

Há de se observar ainda que mesmo com a sentença declaratória de falência ou insolvência de qualquer das partes, não pode haver rescisão do contrato de promessa de compra e venda que tenham por objeto a área loteada ou lotes desta. Quando a falência ou insolvência sobrevier do proprietário da área loteada, ou de quem for titular de direitos sobre ela, caberá ao síndico ou administrador, cumprir os referidos contratos, em se tratando do adquirente de tal lote, seus direitos serão levados á praça. Conforme prevê o artigo 30 da Lei 6766/1979 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Ainda com base na Lei 6766/1979 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>), existem três possibilidades em que registro do compromisso, cessão ou promessa podem ser cancelados, os quais são:

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:
I - por decisão judicial;
II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

Assim a execução do compromisso de compra e venda, é irretroatável, sendo operado voluntariamente pela outorga ou escritura definitiva, ou ainda por sentença constitutiva de adjudicação compulsória. Esta se tratando de direito público subjetivo

atribuído ao promitente comprador ou cessionário, podendo invocar o poder judiciário e obter uma sentença sucedânea da declaração de vontade do promitente vendedor.

3.2.1 Das características do contrato de promessa de compra e venda

Estudar as características do contrato de promessa de compra e venda se faz necessário para um melhor entendimento do mesmo.

É necessário que conste no contrato de promessa todas as obrigações das partes contratantes, eis que o contrato de promessa de compra é sinalagmático, ou seja, este impõe direitos e obrigações para ambas as partes. Assim o contrato terá de prever tais imposições, eis que são uma garantia para os promitentes comprador e vendedor envolvidos na relação. (DINIZ, 2004).

Deste modo, o contrato de promessa de compra e venda deve dispor de todos os requisitos previstos para o contrato de compra e venda definitivo (DINIZ, 2004). Primeiramente estipular-se-á a forma de aquisição do bem, e em seguida a forma de adimplemento do objeto, o qual deve necessariamente tratar-se de bem imóvel (PEREIRA, 2006). Posteriormente serão dispostos os valores devidos e correção monetária, bom como o prazo para adimplemento e demais obrigações das partes (MONTEIRO, 2003).

Há outros elementos que devem ser respeitados no momento da realização do contrato de promessa de compra e venda. A soma de dinheiro a ser paga pelo bem imóvel deve estar expressa; A sensatez, eis que o valor não pode ser irrisório; e a constância de que o valor da dívida poderá ser determinado ou determinável (ANTÔNIO JUNIOR, 2009).

Conforme disciplina Azevedo Júnior, é necessário que mencione na promessa de transmissão de propriedade a outorga conjugal, que na falta desta, pode vir a se tornar inviável a lavratura da escritura definitiva e o registro correspondente, disposto da seguinte forma:

- a) O compromisso de compra e venda não assinado pelo outro cônjuge é inválido; b) produz efeitos apenas como fato jurídico, tendo em vista o ato ilícito culposo e eventualmente praticado; c) considera-lo ineficaz em relação ao cônjuge omissor e eficaz em relação ao outro apresenta óbice de ordem técnica porque a este é lícito assumir meras obrigações a fazer, sem outorga conjugal, e, nesses casos, respondem os bens do casal [...] (AZEVEDO, 2006).

Ademais, outro requisito para que haja negócio entre as partes, ou compromissários, nada mais é que o consentimento mútuo acerca do bem, do preço a ser pago, bem como das demais condições previstas no contrato. Desta forma é visível que, para que haja uma relação contratual, ambas as partes devem ter capacidade civil e capacidade de fato, ou seja, de modo geral a capacidade de distinguir o lícito do ilícito (DINIZ, 2003).

Assim, para que ambas as partes possam realizar o negócio jurídico, representando os polos ativo e passivo do contrato de promessa de compra, devem estes possuir personalidade civil, de modo geral nascimento com vida, para pessoas físicas e para pessoas jurídicas o registro de seus atos constitutivos, conforme dispõe o Código Civil atual em seu artigo 2º (pessoas físicas) e artigo 45 (pessoas jurídicas) (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Além da capacidade civil, para que haja pleno gozo para o exercício dos atos da vida civil é necessário que as partes estejam plenas no que diz respeito às capacidades mentais, ao contrário a parte que não gozar de sua capacidade mental, deverá ser representada ou assistida, de forma que não cumprindo tal requisito tornará o negócio jurídico nulo, conforme disposição no artigo 104 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Porém, mesmo sendo a parte capaz, civil e de fato, ainda é necessário que este preencha demais requisitos, desta vez, de forma mais específica para praticar determinados atos, os quais deve a parte estar legitimada.

Existem algumas restrições legais que comprimem a liberalidade de contratar, dentre elas estão a necessidade de outorga uxória para alienação ou constituição de direito real, exceto no regime de separação obrigatória de bens, conforme inciso I, do artigo 1647 do Código Civil de 2002. Ficam proibidos os cônjuges de celebrarem contrato de compra e venda de bem imóvel comum, desde que este não esteja incluído na comunhão, tal posicionamento encontra fulcro no artigo 499 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

A compra e venda entre ascendente e descendente, não terá êxito sem o consentimento dos demais herdeiros. É proibido aos tutores, curadores, testamentários e administradores de comprarem bens confiados a sua guarda ou administração. Tais dispositivos estão dispostos nos artigos 497, I e 1.749, I, ambos do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), e representam um rol de restrições legais que impõe limites à liberdade de contratar.

Uma hipótese restritiva além do rol mencionado, se configura com casos específicos previstos apenas aos contratos de promessa de compra e venda, é a proibição da venda ou promessa de compra e venda parcelada de loteamento não levado a registro, conforme disposição no artigo 37 da Lei nº 6766/79 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Deste modo, deve-se observar que, na existência de cláusula de arrependimento é inviável a constituição do direito real (GONÇALVES, 2008). Tendo em vista que conforme dispõe o artigo 1.417 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), somente as promessas de compra e venda sem cláusula de arrependimento poderão gozar de o direito real do promitente comprador à aquisição da coisa.

Destarte, a Súmula 166 do Supremo Tribunal Federal (BRASIL, 1979, <<http://www.stf.jus.br>>), sustenta o entendimento que: “é inadmissível o arrependimento do compromisso de compra e venda, sujeito ao Decreto 58/1937” (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>). No mesmo âmbito preceitua a Lei 6766/79 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>), em seu artigo 25 a seguinte disposição: “são “irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessa de cessão, os que atribuem direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros”.

Deste forma, seria possível previsão de cláusula de arrependimento em casos de imóveis não-loteados, o que iria impossibilitar firmar o direito real, tendo em vista a disposição do artigos 1.417 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Porém, mesmo com a previsão no contrato, a possibilidade expressa de arrependimento é algo inadmissível em casos em que o promitente comprador encontrar-se adimplente em relação ao preço estipulado entre as partes (RIZZARDO, 2007).

Mesmo neste caso, deve o direito de arrependimento ser motivado conforme aduz a doutrina de Azevedo Júnior:

[...] mas, como já foi acentuado, não se trata de arrependimento puro e simples, imotivado, sendo necessária a presença de circunstâncias humanamente do ponto de vista ético e financeiro, como, por exemplo, perda de emprego, doença grave, alteração relevante panorama econômica, etc. O puro arrependimento choca-se com o princípio da segurança das relações jurídicas e econômicas (AZEVEDO JÚNIOR, 2006, p. 288).

Neste caso, podemos perceber que o arrependimento na verdade precisa de uma motivação, não simplesmente a desistência, ou o arrependimento o sujeito em não querer manter o contrato com quem atualmente contratou, de certa maneira não deixa de ser um arrependimento, apenas deixou de ser sem motivo, e tornou-se perceptível que não basta ser um motivo fútil, eis que o direito de propriedade está integrado no rol dos direitos fundamentais, de modo que para “arrepender-se” não basta não querer mais contratar, de modo que isso traria novamente a insegurança jurídica, ou seja, é necessário conforme destacado acima, um motivo humanamente visível.

3.2.2 O direito real do promitente comprador e a adjudicação compulsória.

O artigo 1.088 do Código Civil de 1916 (BRASIL, 1916, <<http://www.planalto.gov.br>>), seguindo os ensinamentos de Caio (PEREIRA, 2006), é “o ponto de partida” que envolve a evolução no contrato de promessa de compra e venda. Conforme aduz o artigo acima citado do nosso antigo Código Civil de 1916, o promitente vendedor, antes de celebrar o contrato definitivo, podia avocar o arrependimento.

Maria Helena (DINIZ, 2002), sintetiza as evoluções referidas acima pelo civilista, demonstrando inicialmente a falta de escrúpulos dos promitentes vendedores que “preferiam, valendo-se do direito de arrependimento, sujeitar-se ao pagamento das indenizações, que quase sempre consistia na devolução do preço em dobro, a terem de passar a escritura definitiva, o que seria desvantajoso, sob o prisma econômico”.

Esta tão usada prática foi proibida pelo Decreto-lei 58/37 (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>), o qual visando a segurança nas relações jurídicas e o bem-estar coletivo, concedeu ao promissário comprador direito real sobre o lote compromissado.

O direito real de promessa de compra e venda com a alteração do artigo 22 do Decreto-lei 58/1937 (BRASIL, 1937, <<http://www.planalto.gov.br>>) pela Lei 649/1949 (BRASIL, 1949, <<http://www.planalto.gov.br>>), que dispôs no artigo 1º que “os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis *não-loteados*, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer

tempo, atribuem aos compromissários direito real, oponível a terceiros, e lhes confere o direito de adjudicação compulsória” com redação da Lei 6.014/73 (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.gov.br>>).

A lei 6.766/79 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>), atribui aos contratos de promessa de compra e venda direito real estando estes registrados.

É perceptível a divergência dos doutrinadores quanto à existência do direito real advindo do registro do contrato de promessa de compra e venda.

Pórem alguns entendem como sendo direito real de gozo ou fruição, enquanto que para outros como direito real de garantia.

Anteriormente ao novo Código Civil, Caio Mário (PEREIRA, 1984) entendia que o contrato de promessa de compra e venda mais se aproximava de “uma categoria de direito real de aquisição”. Maria Helena (DINIZ, 2002) entende como “direito real sobre coisa alheia de aquisição”.

Em decorrência do direito real, pode o promitente comprador exercer seu direito à adjudicação compulsória, com registro da carta de adjudicação transferindo a propriedade do bem imóvel para o promissário comprador adimplente.

A ausência do direito real de aquisição no rol dos direitos reais do Código Civil de 1916 (BRASIL, 1916, <<http://www.planalto.gov.br>>), passando a ter previsão posteriormente em leis esparsas, levou a jurisprudência a oscilar sobre a necessidade do registro da promessa de compra e venda como requisito para a adjudicação compulsória.

Conforme Apelação Cível que segue, é possível perceber, que o requisito essencial para propositura da Ação de Adjudicação Compulsória, era nada mais que o Registro do contrato de promessa de compra e venda:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CONTRATO NAO REGISTRADO O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL, MESMO LOTEADO E QUITADO O PRECO, POREM NAO REGISTRADO NO OFICIO IMOBILIARIO, NAO ENSEJA A ADJUDICACAO. CARENCA DE AÇÃO DECRETADA SENTENCA MANTIDA APELO DESPROVIDO. (BRASIL, 1991, <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br>>).

Antes mesmo da entrada em vigor do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), a Súmula nº 239, do Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2000, <<http://www.coad.com.br>>), trouxe mudanças significativas, em

relação a desnecessidade de Registro do contrato de promessa de compra e venda para que o promitente comprador pudesse ingressar com a Ação de Adjudicação Compulsória.

Em seguida o Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), inseriu no rol dos direitos reais, o direito de compra em promessa, ou seja os promitentes compradores passaram a adquirir direito real sobre o bem imóvel acabando com as divergências sobre o instituto.

Com efeito, deve o direito do promitente comprador ser classificado como direito real à aquisição do imóvel, em conformidade com o artigo 1.417 do Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>). A eficácia do direito real sobre coisa alheia é limitado, mas assegura a execução do contrato, se aperfeiçoando com a transmissão da propriedade. Distingue-se dos direitos reais de garantia pois estes são acessórios, enquanto que aquele diz respeito ao objeto do contrato, à substância do negócio jurídico. Quanto aos de gozo e fruição, encerram-se em si mesmos.

A divergência se dá no que está estabelecido no artigo 1.418 do mesmo Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), eis que o mesmo deixa a desejar no que diz respeito ao Registro, porém ao cessionário do promitente comprador, que o substitui na relação contratual, à evidência também cabe o direito à adjudicação.

Porém, não é requisito para a adjudicação compulsória, dentre outros o registro do instrumento de promessa. A Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2000, <<http://www.coad.com.br>>), é aceita como fundamento legal em casos onde não há o registro do contrato de promessa de compra e venda, desde que pago o preço, e estejam em dia as taxas e impostos do imóvel em promessa. Portanto atualmente a eficácia para os negócios celebrados na vigência do novo Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), permite que ambos os entendimentos sejam aceitos na hora do ingresso com ação de adjudicação compulsória, desde que atendidos os requisitos em cada uma das hipóteses.

Ao exigir o registro do contrato de promessa de compra e venda o artigo 1.417 do Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>) nada mais fazem do que por em prática exatamente aquilo que dispõe ao sistema que integra, tendo em vista que sendo o direito do promitente comprador direito real e adquirindo-se os direitos reais sobre imóveis constituídos pelo registro, é inafastável a necessidade do registro da promessa para que se torne o promitente comprador titular de direito real e, então, possa exercê-lo.

A segurança das relações jurídicas envolvendo promitente vendedor e promitente comprador ou ainda terceiros de boa-fé, só se faz presente com o registro da promessa, pois em havendo a necessidade de eventual adjudicação compulsória embasada em contrato não registrado poderia não ser eficaz, eis que torna-se necessário provar o que um simples registro provaria sem maiores delongas processuais, e durante o trâmite do processo, o bem fosse adquirido por terceiro de boa-fé, protegido pela prioridade decorrente do registro. O contrato teria que ser resolvido em perdas e danos, não se atingindo o fim esperado pela adjudicação. O Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), neste ponto, com acerto demonstra sua total segurança jurídica e contratual.

Não há prazo para o ingresso da ação de adjudicação. O promitente comprador, amparado em compromisso de compra e venda de imóvel cujo preço já tenha sido integralmente pago, tem o direito de requerer judicialmente, a qualquer tempo, a adjudicação compulsória do imóvel.

3.3 Da promessa de compra e venda e contrato preliminar

Tanto o contrato de promessa de compra e venda, como o contrato preliminar, ambos necessitam de negociações para que se chegue à realização deste ou daquele. Porém diferenciar as negociações que antecedem o contrato preliminar, o qual é gênero do contrato de promessa de compra e venda, tendo em vista que este consiste na fase em que ocorrem as tratativas prévias, ajustes provisórios, e o essencial que é o diálogo entre as partes a fim de se chegar a um entendimento sobre o negócio a ser realizado, tendo em vista que é momento que precede a formalização de qualquer negócio jurídico bilateral, neste caso o contrato de promessa.

Tem-se que, a fase preliminar não possui aptidão de gerar efeitos típicos, e em grande parte das vezes, nem mesmo é considerada uma fonte de direito, mesmo que as partes não cheguem ao ponto de realizarem, ou formalizar o negócio com o contrato principal, exceção essa feita quando serem violados por exemplo o princípio da boa-fé objetiva, algo essencial para que se realize (ou não) um contrato principal, deste modo em havendo o dano na fase preliminar, surge o dever de indenizar (BETTI, 2003).

O contrato de promessa de compra e venda derivado contrato preliminar, equivale a uma obrigação de fazer, não se confundindo desta forma com o dever

jurídico que é previsto no negócio jurídico definitivo, que consiste em poder vender, emprestar, comprar, hipotecar, e afins.

Conforme conceitua Orlando (GOMES, 2007), a promessa de compra e venda nada mais é que um negócio jurídico bilateral, de forma livre e é o meio pelo qual uma ou ambas as partes assumem obrigação quanto ao cumprimento deste, pactuando a compra e venda cujo objeto e pagamento tenha sido previamente ajustado.

4 DAS CLÁUSULAS REFERENTES Á PROMESSA E ADJUDICAÇÃO

4.1 Da (in)eficácia das cláusulas de arrependimento e de irrevogabilidade

O contrato de promessa de compra e venda conforme previsão legal, expressa nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), trata-se de cláusula de irretratabilidade, porém para que produza efeitos conforme previsão dos artigos citados anteriormente, é prescindível a averbação da promessa na margem da matrícula do imóvel, o qual é objeto do contrato.

Com a finalidade de amparar os promissários compradores frente aos promitentes vendedores, originou-se o contrato de promessa de compra e venda de forma irretratável, presente nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil atual (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>). Tal contrato concede ao promissário comprador o direito real de aquisição do imóvel, quando este estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Com a presença da cláusula de irretratabilidade nos negócios imobiliários, passou a existir uma maior segurança para ambas as partes contratantes, as quais possuem garantias inerentes ao negócio jurídico.

Assim sendo, o contrato de promessa de compra e venda com a cláusula de irretratabilidade, caracteriza uma obrigação onde o promissário vendedor assume uma promessa de venda ao promissário comprador, acerca de certo bem imóvel, acordando preço, condições e modos, a qual irá passar ao promissário comprador a escritura definitiva de tal bem assim que este der quitação das obrigações, e ao final tem o direito real sobre o bem imóvel, desta forma pode o adquirente requerer a escritura definitiva ou a sua adjudicação compulsória, em havendo recusa do promitente vendedor (VENOSA, 2005).

No que diz respeito a obrigação de transferência do bem imóvel por escritura pública do promitente vendedor para o promitente comprador, após o cumprimento das obrigações, decidiu o Tribunal de Justiça de Roraima na Apelação Cível 0010080111320, da forma que segue:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO DE

CLÁUSULA CONTRATUAL. IMÓVEIS QUITADOS PELO COMPRADOR. DEVER DE TRANSFERÊNCIA DOS BENS. ÔNUS CONTRATUAL DA PARTE VENDEDORA. FATOS ARTICULADOS NA PEÇA INICIAL. COMPROVAÇÃO. DANOS MATERIAIS. FIXAÇÃO FULCRADA EM LAUDOS PERICIAIS. VALOR NÃO IMPUGNADO. CONTRAPROVA NÃO PRODUZIDA PELA ACIONADA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 333, II, DO CPC. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. RECURSOS DESPROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. 1. O descumprimento de contrato de promessa de compra e venda, cujas parcelas foram quitadas pelo promitente comprador, enseja a reparação de danos materiais e morais quando comprovada a inadimplência contratual do vendedor que assumiu a obrigação de transferir os imóveis objetos da transação. 2. A inadimplência contratual, pura e simples, não atinge a honra, a credibilidade ou outro bem juridicamente tutelado, mantendo-se no campo dos pequenos dissabores do diaadia (BRASIL, 2010, <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br>>).

Portanto nota-se que em havendo descumprimento da obrigação por parte do promitente vendedor, este além de estar obrigado a transferir o bem imóvel para o promitente comprador, enseja a reparação de danos materiais e em alguns casos danos morais.

Mesmo em havendo a existência de cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade da promessa de compra e venda, a eficácia desta será plena para o promitente comprador, eis que o objetivo desta é de evitar arrependimento em meio a relação contratual, porém não elimina as possíveis causas, como a mora ou o não pagamento das prestações, as quais podem levar o promitente vendedor a invocar tal cláusula resolutiva.

A eficácia da mesma fica a critério do cumprimento das obrigações avocadas por ambas às partes, de forma que não se admite o arrependimento em meio as tratativas contratuais.

Cogita-se que, tal cláusula perderia sua eficácia, passando a ser revogável ou retratável, se a parte viesse a se arrepender no lapso de tempo até o início do cumprimento do contrato de promessa, independentemente de já ter sido pago o valor pelo bem, no ato da assinatura do contrato.

A forma da promessa de compra e venda irretratável como direito real, não está ligada a maneira da contratação, pois o contrato preliminar bilateral não é uma garantia de que haverá a formalização de um contrato principal, tendo em vista a previsão da possibilidade de arrependimento, a qual se resolveria através das perdas

e danos, desta forma não geraria direito acerca ao promitente comprador sobre o bem indicado no contrato preliminar.

Porém a promessa ou compromisso de compra e venda, que venha a ser realizado com cláusula de irrevocabilidade, traz em seu conteúdo todos os requisitos previstos no contrato principal, os quais garantem ao promitente comprador, tendo em vista o cumprimento suas obrigações, tendo possibilidade de exigir do promitente vendedor que outorgue a escritura definitiva, sendo neste caso apenas como tradição efetiva da transmissão do bem, e não o contrato principal (VENOSA, <<http://www.professorsimao.com.br>>).

4.2 Da existência e validade

Como modalidade de contrato preliminar, o contrato de promessa de compra e venda é um negócio jurídico, que para atingir a finalidade desejada é preciso que faça jus a todos os pressupostos do contrato antecedente, exceto em sua forma, bem como para produzir os efeitos esperados por ambas as partes, deve sujeitar-se aos fatores de validade.

Cabe ressaltar a existência dos três planos nos negócios jurídicos, os quais estão presentes na doutrina moderna de Pontes (MIRANDA, 1974), os quais são:

- Plano de Existência;
- Plano de Validade;
- Plano de Eficácia.

O Código Civil atual (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>) não adota tal plano de classificação nos negócios jurídicos, porém tal classificação é de fundamental importância. Tal plano é conhecido também como “Escada Pontiana” ou “Tricotomia do Negócio Jurídico”.

Observada a classificação dada por Pontes (MIRANDA, 1974), voltamos ao Código Civil atual (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), o qual faz uso apenas dos requisitos de existência e validade para conceber um contrato de promessa de compra e venda, os quais consideram requisitos essenciais para execução do contrato após o cumprimento das obrigações contratadas, a fim de que não seja encontrado pelas partes um obstáculo ou mesmo um vício dificultando a

transferência do bem, que pode ter sido adquirido de forma a prestação ou que está em construção (AZEVEDO, 2002).

4.2.1 Da existência

É necessário para que seja configurado o pressuposto de existência do contrato de promessa, a presença de no mínimo dois sujeitos que exteriorizem sua vontade de alguma forma, objeto idôneo e possível (fisicamente), bem como lugar e um momento no tempo.

Porém para que exista de forma apta a trazer as partes a finalidade para a qual foi contratada, apenas sua existência não é o suficiente, devem seus pressupostos de forma individual serem elencados adjetivando-os, afim de que seja alcançada a validade deste.

Mesmo sendo tido como um contrato preliminar, o contrato de promessa de compra e venda deve respeitar os requisitos de validade presentes no artigo 462 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), o qual aduz: “O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.” Trata-se dos requisitos essenciais à formação válida de sua forma.

No que tange a forma do contrato, pode ser escolhido pelas partes, podendo ser escrito ou verbal, porém não sendo no formato escrito poderá vir a gerar sérios problemas futuramente, pois não é admitido prova exclusivamente testemunhal em negócios acima de determinado valor, atualmente o valor é de contratos com valor superior ao décuplo salário mínimo vigente no país.

Desta forma, somente depois de analisados os pressupostos um a um, sejam de existência e validade, pode-se vir a afirmar se tal contrato de promessa de compra e venda produzirá ou não seus efeitos, em outras palavras, os efeitos desejados pelas partes.

4.2.2 Da validade

Os fatores inerentes aos efeitos desejados pelas partes, os quais irão propagar para o exterior da relação jurídica, são representados pelos direitos e deveres,

pretensões e obrigações, ações e execuções, ou ainda as que ensejam a extinção das relações jurídicas.

A validade deste contrato está ligada ao cumprimento deste, assim a promessa de compra e venda sujeita-se a termo a fim de que o pagamento seja efetuado, podendo ser realizado em parcela única ou em parcelas avençadas entre as partes. Tal condição tem como conclusão do negócio jurídico o adimplemento, enquanto que a consequência é a aquisição do bem objeto do contrato.

No plano de validade, há de se ater no que diz respeito ao prazo para cumprimento de obrigações realizadas entre as partes, pois inexistindo um prazo certo, antes que seja constituído o devedor em mora, é necessário notificar este, e dar-lhe prazo razoável a fim de que possa efetuar o pagamento.

No que diz respeito ao prazo razoável deve ser observado que, este não é tido como aquele escolhido pelo credor, e sim aquele de fato razoável para que seja possível o cumprimento da obrigação da maneira como foi contratada, pois como não houve inicialmente a conceituação de como este seria verificado, deve ser usado os conceitos gerais de direito.

Deve-se observar que no plano de validade a declaração de vontade possui dois elementos, um que vincula-se a intenção ou vontade real, conhecido como interno, e o segundo denominado como externo é o qual traz declaração da vontade. Nos negócios jurídicos ambos coincidem, pois declarada a vontade esta é a expressão e vontade real.

Mesmo sendo a situação acima indicada encarada como regra, existem motivos para que não exista a coincidência dos dois elementos, porém em havendo isso, os efeitos jurídicos do contrato não serão os mesmos esperados, neste caso sendo verificada a extensão, no caso concreto.

Porém a não coincidência pode ser proposital, ou não. Caso não venha a ser proposital, esta pode ter sido gerada por um erro ou coação física, neste caso não divergem seus efeitos tendo em vista a forma que ocorrer. Caso haja a não coincidência dos elementos de expressão da vontade, verificam-se três formas diversas, as quais são:

Simulação: Consciente e de má-fé o contratante manifesta sua vontade, porém esta não condiz com sua real disposição, e sempre aliado a uma outra parte, tem a intenção de causar prejuízo a terceiro, seja este estranho ou não a relação contratual (AZEVEDO, 2002).

Reserva Mental: Há a manifestação, porém o contratante não deseja o resultado advindo de sua manifestação, menos ainda sua vontade tem relação com sua verdadeira intenção, reserva operar com o intuito de ludibriar a outra parte ou terceiros (AZEVEDO, 2002).

Declarações Falsas, também conhecidas como declarações não sérias: Tais declarações acontecem por exemplo quando uma pessoa compra um imóvel e ao mostrar sua nova aquisição ao seu amigo, fala em tom de brincadeira, “é todo seu”. Porém esse tipo de manifestação não produz efeitos jurídicos (AZEVEDO, 2002).

O nosso Código Civil em seu artigo 110 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), disciplina que em havendo a vontade declarada esta irá permanecer, não sendo tal negócio jurídico passível de anulação ou nulidade. Dispondo de tal forma:

Art. 110. A manifestação de vontade subsiste ainda que o seu autor haja feito a reserva mental de não querer o que manifestou, salvo se dela o destinatário tinha conhecimento.

Conforme o artigo acima citado, podemos verificar que a manifestação de vontade permanece mesmo que o sujeito que a manifestou tenha para si que não quer realizar o negócio, eis que, ninguém é obrigado a contratar, porém se contratar fica obrigado ao cumprimento do contrato.

4.3 Efeitos

Tratando dos efeitos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda, a intenção é de verificar se tais efeitos são obrigacionais, tais efeitos são reflexos do contrato preliminar, que anteriormente não geravam direitos reais, porém com o previsto no Artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), o qual aduz o seguinte: “Art. 1.225. São direitos reais: VII - o direito do promitente comprador do imóvel;”, indicando desta forma que é direito real do promissário comprar.

A escritura que transfere o bem imóvel, o qual é o objeto do contrato de promessa de compra e venda não é considerada um contrato principal, mas como uma obrigação pelo fato de estar concluído o contrato preliminar.

4.3.1 Dos efeitos para as partes

Enquanto contrato preliminar, o contrato de promessa de compra e venda tem como fim específico contratar de forma definitiva, mediante prazo certo e condições avançadas, independentemente de sua forma.

Ao realizar o contrato definitivo, não existe nenhuma vedação quanto ao fato de que tal contrato faça jus a novas cláusulas além das já elencadas no contrato de promessa de compra e venda isso não configura nenhum tipo de ofensa ao que já foi contratado, observando os limites estabelecidos no contrato de promessa de compra e venda. Com efeito, a regra geral é que de que tais alterações sejam interpretadas com razoabilidade, a fim de que se entenda que a exigência é somente quanto aos requisitos essenciais.

Como critério básico para a inserção de novas cláusulas no contrato definitivo, é necessário que ambas as partes estejam em comum acordo, desta forma mentem-se apenas as condições gerais já negociadas, em havendo a situação de não existir concordância acerca das inovações.

O contrato de promessa de compra e venda, é tido como um contrato perfeito e acabado, pois deixa claro que a mera intenção das partes não é o suficiente para que seja sintetizada a conclusão de outro contrato, porém no contrato definitivo de compra e venda do imóvel, este está incluído como real modalidade de contrato definitivo. Ocorre que o contrato de promessa é muito mais que uma simples promessa, é uma declaração de vontade de contratar realizada pelas partes, que por meio deste o contrato principal está perfeitamente desenhado, tendo em vista que o domínio do bem se dará à medida que os pagamentos por este vão se realizando, e a dívida sendo quitada.

Mesmo o contrato de promessa de compra e venda contendo todas as condições exigidas, ainda não é possível realizar a transferência do bem a partir de tal negócio jurídico. Tal transferência só é possível através da realização de um novo contrato, respeitando os termos exigidos pelo ordenamento jurídico, ou seja, por escritura pública ou particular, no caso da particular, apenas nos casos em que é autorizada em razão do valor (AZEVEDO, 2002).

Desta forma, nota-se que em princípio não é admitido, mesmo cumprido todas as obrigações contratadas no contrato de promessa de compra e venda. Tal negócio

jurídico ainda não é hábil como documento de transferência de propriedade no que diz respeito ao registro.

Em estando cumpridas todas as obrigações do contrato de promessa de compra e venda por parte do devedor, e existindo recusa por parte do credor a celebrar o contrato definitivo, é cabível por parte do credor, exercer sua pretensão mediante adjudicação compulsória, desta forma a sentença servirá como título de transferência da propriedade (VENOSA, 2002).

De acordo com a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, a qual diz o que segue: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis (BRASIL, 2000, <<http://www.coad.com.br>>)”. Desta forma nota-se que não é requisito essencial o registro do contrato de promessa de compra e venda para que este possa ter validade.

Vale observar também que o Código Civil atual (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>) em seu artigo 1.418, dispõe que não é necessário o registro do contrato de promessa de compra e venda para que promitente comprador exerça o direito a adjudicação frente ao promitente vendedor, conforme aduz:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Porém a função do registro do contrato de promessa de compra e venda não é apenas viabilizar a adjudicação compulsória do bem, da mesma forma que a publicidade através do registro do ato imporá seus efeitos mediante terceiros. É necessário que seja comprovada a quitação da obrigação, frente à acusação de seus efeitos contra terceiros, em contrário, os efeitos contra terceiros não terão utilidade, tendo em vista que o contrato em si não poderá ser executado entre as partes.

Nota-se que em se tratando de adquirente de boa-fé, e comprada a quitação do contrato de promessa de compra e venda o promitente vendedor tem a obrigação de outorgar a escritura, em não ocorrendo de boa vontade pelo promitente vendedor, pode o promitente comprador usar do seu direito de adjudicação compulsória, conforme segue:

E M E N T A-APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – RECURSO NÃO CONHECIDO NESTA PARTE – MÉRITO – CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – QUITAÇÃO DO CONTRATO RECONHECIDO PELA PROMITENTE VENDEDORA – RECUSA NA ENTREGA DA ESCRITURA DO BEM – OBRIGATORIEDADE DA TRANSFERÊNCIA RECONHECIDA – ADQUIRENTE DE BOA-FÉ – DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – RECURSO DESPROVIDO. O art. 473 do Código de Processo Civil estabelece ser defeso à parte discutir no curso do processo as questões já decididas, a cujo respeito se operou a preclusão. Por essa razão, se a parte não interpõe recurso contra o julgamento da apelação, operou-se a preclusão, sendo defeso à parte discutir novamente a mesma questão, ainda que a matéria seja de ordem pública, sob pena de violação à coisa julgada e insegurança jurídica. Comprovada a regularidade do compromisso de compra e venda, assim como a quitação do preço, o promitente comprador tem direito à adjudicação compulsória do imóvel, independentemente de eventual inadimplemento contratual entre os requeridos, uma vez que o autor é adquirente de boa-fé (BRASIL, 2014, <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br>>).

Deste modo podemos notar que mesmo em havendo preclusão, ainda há o direito do adquirente de boa-fé, ou seja do promitente comprador, eis que o mesmo tendo pagou o preço, logo seu direito de adjudicação compulsória resta mais que claro para eventual ingresso da ação.

No caso de o devedor deixar de cumprir com o foi pactuado, ou seja, quando este vier a não quitar o valor ou as parcelas ajustadas, é conferido ao credor resolver o negócio jurídico conforme previsão do artigo 475 do Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), que dispõe:

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Tendo em vista a presunção de boa-fé contratual, mesmo em havendo a permissão para que se realize a resolução do negócio, é necessário que o credor com primazia constitua o devedor em mora, concedendo a este, prazo razoável para que o mesmo possa cumprir sua obrigação, em conformidade com a regulamentação da compra e venda. Conforme dispõe a Lei 6.766/79 (BRASIL, 1979, <<http://www.planalto.gov.br>>), a qual trata da compra e venda de imóveis loteados,

mesmo que o contrato de promessa de compra e venda não tenha como objeto o imóvel oriundo de loteamento urbano, não permite que seja inserida no contrato, a cláusula de arrependimento, sendo vedada pelo Artigo 25 da lei anteriormente citada.

Em ocorrendo o óbito dos contratantes, salienta-se que as obrigações de dar não findam com a morte do obrigado, porém as de fazer não se impõe aos sucessores do devedor da obrigação de extinção do contrato. A possível outorga de escritura pública, não é propriamente o mesmo que um “fazer”, é nada menos que um ato definido neste caso pelo pagamento, visando assim a transferência do bem, tendo em vista as obrigações cumpridas, desta forma a transmissão da obrigação ocorre devido a morte do devedor.

Em casos que a promessa de compra e venda não ter como objeto imóvel derivado de loteamento urbano, irá tratar-se de um contrato paritário, desta forma é lícito que as partes adicionem a cláusula de arrependimento no contrato de promessa, porém deve estar ressaltado que o promitente vendedor, em caso de arrependimento deve ressarcir o preço recebido pelo promitente comprador, a este corrigido.

No que diz respeito a uma ou ambas as partes manterem regime de união estável deve-se observar que a Constituição Federal, em seu artigo 226 §3º, traz consigo a equiparação a casamento, neste caso sustenta-se as mesmas regras, desta forma é necessário a anuência do cônjuge ou companheiro.

Porém, há de considerar-se que é possível que tal situação não seja de conhecimento do promitente comprador, pelo fato de não existir um registro público sobre tal união. Neste caso o companheiro lesado deve provar que houve má-fé, tanto de seu companheiro como do pretense adquirente.

4.3.2 Efeitos frente a terceiros

Conforme disciplinado no nosso atual Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), parágrafo único do artigo 463 aduz sobre os efeitos do contrato de promessa de compra e venda em relação a terceiros, nestes termos:

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive. Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

Em regra a eficácia de um negócio jurídico é limitada as partes, podendo se estender a terceiros que não fazem parte do negócio, geralmente mediante a observância de ser público o ato. Os terceiros estão obrigados a respeitar as relações negociais convencionadas entre promitente vendedor e promitente comprador, da mesma forma que os terceiros devem ter ciência do que foi convencionado, o que pode ser provado através da inscrição da minuta do contrato preliminar da matrícula do imóvel no Registro de Imóveis.

Quando da busca junto ao Registro de Imóveis, referente à existência de contrato de promessa de compra e venda sobre o bem, registrado a margem da matrícula do imóvel, tal informação por ser pública torna-se acertada, pois de fácil acesso. Desta forma, quem alegar ser terceiro de boa-fé terá o dever de provar, mediante demonstração de uma conduta diligente.

A obrigatoriedade de ser registrada a promessa de compra e venda, torna-se um instrumento que inibe a prática de negócios jurídicos sucessivos sobre o bem já prometido, a fim de que não venha gerar lesão ao direito do primeiro adquirente ou terceiros que venham a “adquirir” o bem já em promessa. Desta forma atua o registro como um mecanismo de defesa frente as garantias para o promitente comprador, impedindo tentativas de fraude.

Porém deve-se observar a hipótese em que um terceiro venha a suceder uma das partes da promessa de compra e venda formalizada. É necessário verificar se há anuência da outra parte para que tal cessão gere efeitos, tal medida não precisa ser verificada caso haja prévia estipulação no contrato de promessa entabulado entre as partes, neste caso apenas deve informar a outra parte para que as obrigações possam ser cumpridas junto a aquele quem agora elas são devidas.

Cabe destacar que, no que diz respeito ao cumprimento das obrigações, estas não poderão ser alteradas por quem vier a suceder, eis que as mesmas já foram previamente estabelecidas na celebração do contrato, cabe apenas ao sucessor ocupar o lugar sucedido, receber o ônus e bônus advindos da posição ocupada na relação contratual.

4.4 Dos efeitos do registro no contrato de promessa de compra e venda

É primordial o estudo acerca do registro no contrato de promessa de compra e venda, visto que é a partir desta delimitação que será possível verificar a necessidade

de registro do compromisso de compra e venda para ingresso da adjudicação compulsória.

Entre tantos outros, os efeitos do registro concede ao promitente comprador um direito oponível contra todos, dando publicidade ao direito real, deste modo impede a má-fé, fraude ou alienação de terceiros, resguardando o direito do promitente comprador evitando qualquer prejuízo decorrente do negócio jurídico.

Assim sendo, o direito do promitente vendedor restará limitado, não podendo este vir a transferir ou prometer (a terceiro) a propriedade já em promessa. Além disso, o registro do contrato de promessa de compra e venda irá inibir que seja constituído ônus real sobre o bem imóvel do negócio jurídico, bem como não será possível que terceiros registrem futuramente contratos de promessa de compra e venda incompatíveis com o pré-existente.

Além de se tornar público o contrato de promessa de compra e venda, o registro confere ao promitente comprador que este busque o bem onde quer que este esteja, benefício advindo do registro, o qual garante os direitos reais.

A partir do momento em que se torna possuidor, poderá o promitente comprador utilizar quaisquer das ações de interdição de posse, conforme disposto nos artigos 1.210 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>) e nos artigos 554 à 568 do Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015, <<http://www.planalto.gov.br/ccivil>>), que seguem:

Artigo 1.210 do Código Civil de 2002:

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

É notável que o nosso Código Civil atual, (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), de certa forma, “não mediu esforços”, para que o possuidor se mantenha na posse do que já “conquistou”, eis que deixou claro, conforme acima citado que o possuidor tem o direito que defender-se – em caso de violência – para manutenção do seu bem.

Artigos 554 à 568 do Código de Processo Civil de 2015:

Art. 554. A propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela cujos pressupostos estejam provados.

§ 1º No caso de ação possessória em que figure no polo passivo grande número de pessoas, serão feitas a citação pessoal dos ocupantes que forem encontrados no local e a citação por edital dos demais, determinando-se, ainda, a intimação do Ministério Público e, se envolver pessoas em situação de hipossuficiência econômica, da Defensoria Pública.

§ 2º Para fim da citação pessoal prevista no § 1º, o oficial de justiça procurará os ocupantes no local por uma vez, citando-se por edital os que não forem encontrados.

§ 3º O juiz deverá determinar que se dê ampla publicidade da existência da ação prevista no § 1º e dos respectivos prazos processuais, podendo, para tanto, valer-se de anúncios em jornal ou rádio locais, da publicação de cartazes na região do conflito e de outros meios.

Novamente é perceptível que o Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015, <<http://www.planalto.gov.br/ccivil>>), assegura a quem estiver na posse do bem, que assim permaneça, de modo a ação possessória servirá para provar os pressupostos que levaram a posse. Se essa de fato é justa.

O artigos 555 e 556 do mesmo diploma legal processual, aduzem acerca da cumulação de perdas e danos e indenização pelos frutos que obtiver da propriedade, conforme segue:

Art. 555. É lícito ao autor cumular ao pedido possessório o de:

I - condenação em perdas e danos;

II - indenização dos frutos.

Parágrafo único. Pode o autor requerer, ainda, imposição de medida necessária e adequada para:

I - evitar nova turbação ou esbulho;

II - cumprir-se a tutela provisória ou final.

Art. 556. É lícito ao réu, na contestação, alegando que foi o ofendido em sua posse, demandar a proteção possessória e a indenização pelos prejuízos resultantes da turbação ou do esbulho cometido pelo autor.

Podemos verificar que, o autor mesmo cobrando do réu perdas e danos e indenização pelos frutos que sobrevierem da propriedade, o réu da ação, em sede de contestação, pode requerer proteção de posse e cobrar indenização pelos prejuízos advindos da posse ilegal do autor.

Art. 557. Na pendência de ação possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa.

Parágrafo único. Não obsta à manutenção ou à reintegração de posse a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa.

Art. 558. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial.

Parágrafo único. Passado o prazo referido no caput, será comum o procedimento, não perdendo, contudo, o caráter possessório.

Até o trânsito em julgado da ação de reintegração de posse, nem o autor nem o réu da ação pendente podem ingressar com ação de reconhecimento de domínio, eis que a prova de domínio do bem imóvel em processo, será a sentença da ação de reintegração ou manutenção de posse.

Nota-se que, o prazo aqui é determinado, diferente da ação de adjudicação compulsória, porém mesmo estando ultrapassado prazo para interposição da ação de reintegração, o procedimento não perde o caráter possessório, mudando apenas para o rito comum.

Em seguida, podemos verificar nos artigos 559 à 561 do Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015, <<http://www.planalto.gov.br/ccivil>>), que além do bem imóvel poder ser usado como garantia para indenização, também incumbe ao autor provar que é dono do bem, de modo que ônus da prova não é invertido aqui.

Art. 559. Se o réu provar, em qualquer tempo, que o autor provisoriamente mantido ou reintegrado na posse carece de idoneidade financeira para, no caso de sucumbência, responder por perdas e danos, o juiz designar-lhe-á o prazo de 5 (cinco) dias para requerer caução, real ou fidejussória, sob pena de ser depositada a coisa litigiosa, ressalvada a impossibilidade da parte economicamente hipossuficiente.

Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Em caso de o réu da ação de reintegração, provar – a qualquer tempo – que o autor não possui cunho financeiro para responder por perdas e danos, o juiz poderá requerer caução deste, e na falta do caução, o bem em litígio será depositado como garantia até o final do processo, de modo a garantir as perdas e danos e honorários de sucumbência em caso de o autor não provar os requisitos do artigo 561 do Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015, <<http://www.planalto.gov.br/ccivil>>). É notável que neste caso, percebendo que não de fato a prova de quem é o real dono

do bem, o imóvel em litígio na verdade não pode ser considerado bem de família, de modo que o depósito em juízo do imóvel como garantia torna-se legal.

Os artigos 562 à 568 do mesmo diploma legal processual (BRASIL, 2015, <<http://www.planalto.gov.br/ccivil>>), aduzem acerca de como o se prosseguirá o processo, o cabimento da medida liminar para reintegração ou manutenção se for o caso:

Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada. Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

Art. 563. Considerada suficiente a justificação, o juiz fará logo expedir mandado de manutenção ou de reintegração.

Art. 564. Concedido ou não o mandado liminar de manutenção ou de reintegração, o autor promoverá, nos 5 (cinco) dias subseqüentes, a citação do réu para, querendo, contestar a ação no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Quando for ordenada a justificação prévia, o prazo para contestar será contado da intimação da decisão que deferir ou não a medida liminar.

Art. 565. No litígio coletivo pela posse de imóvel, quando o esbulho ou a turbação afirmado na petição inicial houver ocorrido há mais de ano e dia, o juiz, antes de apreciar o pedido de concessão da medida liminar, deverá designar audiência de mediação, a realizar-se em até 30 (trinta) dias, que observará o disposto nos §§ 2º e 4º.

§ 1º Concedida a liminar, se essa não for executada no prazo de 1 (um) ano, a contar da data de distribuição, caberá ao juiz designar audiência de mediação, nos termos dos §§ 2º a 4º deste artigo.

§ 2º O Ministério Público será intimado para comparecer à audiência, e a Defensoria Pública será intimada sempre que houver parte beneficiária de gratuidade da justiça.

§ 3º O juiz poderá comparecer à área objeto do litígio quando sua presença se fizer necessária à efetivação da tutela jurisdicional.

§ 4º Os órgãos responsáveis pela política agrária e pela política urbana da União, de Estado ou do Distrito Federal e de Município onde se situe a área objeto do litígio poderão ser intimados para a audiência, a fim de se manifestarem sobre seu interesse no processo e sobre a existência de possibilidade de solução para o conflito possessório.

§ 5º Aplica-se o disposto neste artigo ao litígio sobre propriedade de imóvel.

Art. 566. Aplica-se, quanto ao mais, o procedimento comum.

Art. 567. O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito.

Art. 568. Aplica-se ao interdito proibitório o disposto na Seção II deste Capítulo.

É cabível ação de reintegração de posse em caso de esbulho; no caso de perturbação, se faz necessária a interposição de ação de manutenção e em havendo a ameaça à posse, interpõem-se interdito proibitório.

Para a interposição de todas as ações acima dispostas, é imprescindível que haja o registro do imóvel, eis que o fundamento para tanto é a efetiva posse do bem imóvel.

Entretanto, em não havendo a posse direta ou indireta do bem, o promitente comprador é beneficiário de outras ações a fim de resguardar o seu direito. Deste modo, pode o promitente comprador instituir ação reivindicatória, muito embora em primeiro momento não pareça ser possível negar ao promitente comprador seus direitos (AZEVEDO, 2006), tendo em vista que, “uma vez pago o preço, e com o contrato registrado, pode reivindicar o imóvel de quem quer que injustamente o possua”, conforme disposto no artigo 1.228 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Assim, resta visível a possibilidade que o promitente comprador possui de ingressar com ação reivindicatória. Porém resta a dúvida se existe a possibilidade de que o promitente vendedor pode, da mesma forma ingressar com ação reivindicatória, é necessário analisar o caso concreto. Porém a doutrina explica que, se ao promitente vendedor já pertencer o preço pactuado, a este não se faz disponível qualquer direito real (AZEVEDO, 2006).

Porém, em havendo o descumprimento do que fora avençado, por parte do promitente comprador, pode o promitente vendedor resolver o contrato. Estando este resolvido pode o até então promitente vendedor reivindicar o bem, eis que dispõe do direito real, tendo em vista que o não mais promitente comprador está fazendo possa injusta do bem imóvel (ANTÔNIO JÚNIOR, 2009).

Deste modo nota-se que, para ingressar com a ação reivindicatória, o ora promitente vendedor, deve notificar o ora promitente comprador, para que seja resolvido o contrato, e em havendo negativa da entrega do bem imóvel, requer este para si, outrossim, se faz necessário analisar o tipo de posse do ora promitente comprador, no sentido de falta de amparo ou de lhe ser o único título jurídico (RIZZARDO, 2007).

Contudo, pode o promitente comprador instituir ação de imissão na posse. Tal ação é cabível, tendo em vista que o contrato de promessa de compra e venda nada mais é que uma obrigação de fazer, em outras palavras de concessão da escritura pública do bem imóvel e além de tudo de dar a posse do bem ao promitente comprador, facilitando ao promitente comprador se utilizar das ações possessórias, conforme previa o Código de Processo Civil de 1939, porém, mesmo não estando

mais em vigor, o direito não deixou de utilizá-lo, assim cabe ao promitente comprador propor ação contra o promitente vendedor para que a obrigação seja cumprida, desde a data em que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado, de modo independente ao adimplemento do contrato (CARVALHO, 2001).

Sobre a necessidade do Registro o qual concede o direito de uso e gozo do bem imóvel advém da obrigação pactuada entre as partes através do contrato de promessa de compra e venda, não possuindo vínculo com o direito real, por isso do fato de não ser exigido o registro para interpor esta ação.

Por fim, o promitente comprador poderá ingressar com ação de adjudicação compulsória, desta vez após a quitação do imóvel, com o intuito de exigir que o promitente vendedor outorgue a escritura pública de compra e venda. Porém acerca da possibilidade de interpor tal ação sem estar o contrato de promessa de compra e venda registrado, existem diversas discussões acerca do assunto.

Conforme decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná no acórdão referido a apelação cível de nº 8393753PR, a adjudicação compulsória independe de registro, segue:

APELAÇÃO CÍVEL E AGRAVO RETIDO ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PRESCRIÇÃO INOCORRÊNCIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO COMPROVADO POSSIBILIDADE SUMULA 239 DO EGRÉRIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. 1. “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona a registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.” (Súmula 239, STJ). 2. “Não prescreve o direito de a promissária compradora obter a escritura definitiva do imóvel, direito que só se extingue frente ao de outrem, amparado pelo usucapião. Recurso não conhecido.” (STJ, REsp 369.206/MG, 4ª T., Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, J. 11.03.2003, DJ 30.06.2003, p. 254). 3. Comprovado o pagamento do preço pelo promitente-comprador, assiste-lhe o direito à adjudicação compulsória de bem imóvel, nos termos dos artigos 16 e 22, do Decreto Lei 58/37. 4. Agravo Retido e Apelação desprovida (BRASIL, 2012, <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br>>).

Deste modo, é possível verificar que a adjudicação compulsória é possível mesmo sem o registro do contrato de promessa de compra e venda, atendendo o requisito de a obrigação do preço encontrar-se totalmente quitado pelo promitente

comprador em face do promitente vendedor, bem como em não havendo usucapião, o promitente comprador terá outorgada a escritura pública do bem imóvel prometido.

4.5 Contrato com pessoa a declarar

Tal contrato trata-se daquele que é celebrado por via da inclusão de cláusula *pro amico eligendo*, a qual permite a qualquer dos contratantes indicarem alguma outra pessoa que o substitua na relação contratual, adquirindo os direitos e responsabilizar-se das obrigações deles decorrentes. Esse tipo de modalidade dentro do contrato de promessa de compra e venda é previsto nos artigos 467 a 471 do Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>), os quais aduzem:

Art. 467. No momento da conclusão do contrato, pode uma das partes reservar-se a faculdade de indicar a pessoa que deve adquirir os direitos e assumir as obrigações dele decorrentes.

Art. 468. Essa indicação deve ser comunicada à outra parte no prazo de cinco dias da conclusão do contrato, se outro não tiver sido estipulado.

Parágrafo único. A aceitação da pessoa nomeada não será eficaz se não se revestir da mesma forma que as partes usaram para o contrato.

Art. 469. A pessoa, nomeada de conformidade com os artigos antecedentes, adquire os direitos e assume as obrigações decorrentes do contrato, a partir do momento em que este foi celebrado.

Art. 470. O contrato será eficaz somente entre os contratantes originários:

I - se não houver indicação de pessoa, ou se o nomeado se recusar a aceitá-la;

II - se a pessoa nomeada era insolvente, e a outra pessoa o desconhecia no momento da indicação.

Art. 471. Se a pessoa a nomear era incapaz ou insolvente no momento da nomeação, o contrato produzirá seus efeitos entre os contratantes originários.

É bom observar que a inclusão da cláusula *pro amico eligendo* afasta a solidariedade passiva do promitente comprador, independente de anuir o promitente vendedor no ato de ceder, pois com tal cláusula, preliminarmente a admitiu conforme os artigos acima citados do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Carlos Roberto (GONÇALVES, 2002) aduz sobre o tema da seguinte forma:

[...] “trata-se de avença comum nos compromissos de compra e venda de imóveis, nos quais o compromissário comprador reserva a si a opção de receber a escritura definitiva ou de indicar terceiro para nela figurar como adquirente, tem sido utilizada para evitar despesas com nova alienação, nos casos de bens adquiridos com propósito de revenda, com a simples intermediação do que figura como adquirente.”

Assim, ao indicar outra pessoa, esta deve manifestar sua vontade de aceitação mediante instrumento público. Observada a insolvência do nomeado, tal registro em instrumento público poderá ser cancelado mediante requerimento unilateral da outra parte, ou outras partes, sendo estas capazes.

Deste modo pode-se afirmar que a cláusula contratual que prevê a possibilidade de sua realização com pessoa a declarar pode ser aplicada aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, pois não há nenhum impedimento para tal ato. Porém é necessário que o promitente comprador dê sua anuência ao promitente vendedor quando da celebração do contrato, a fim de que seja possível a substituição posteriormente.

Cabe ressaltar que, tendo em vista o direito real sobre coisa alheia, concedido através do contrato de promessa de compra e venda, mesmo que o registro somente opere efeitos sobre terceiros, tal direito passa a fazer parte do patrimônio do credor, e tendo em vista a substituição deste na relação contratual através da cessão de direitos, altera o titular do direito real, consumando desta forma a cessão.

A intervenção de ambas as partes que pactuaram o contrato de promessa de compra e venda, serão impostas mediante a observação de que a relação entre os mesmos voltará a ser regida pelo contrato original, e indispensável que o insolvente reconhecendo seu estado e, por conseguinte a ineficácia de poder ceder em nome de uma das partes. Mesmo não sendo exigido que o promitente vendedor tenha participado da cessão que originou o ato então registrado, diretamente não o fez, mas com o mesmo acordou quando da celebração do contrato de promessa, com a cláusula *pro amico eligendo*.

No que diz respeito aos efeitos jurídicos do contrato de promessa de compra e venda, disciplina Maria Helena (DINIZ, 2003), ressaltando a possibilidade de incluir hipoteticamente a cessão da promessa pelo promitente comprador, de tal forma:

[..] “valendo a cessão independentemente do consentimento do promitente vendedor, ficando contudo, solidário com o cessionário perante aquele, entretanto, se houver a anuência do promitente vendedor, não há tal solidariedade passiva.”

Assim, podemos ressaltar que a inclusão desta cláusula é relevante no que diz respeito a afastar a solidariedade passiva do promitente comprador, mesmo tendo a anuência ou não do promitente vendedor no ato da cessão.

A possibilidade de inclusão desta cláusula nos contratos de promessa de compra e venda, tem o objetivo de facilitar as condições do negócio para o mercado imobiliário, transferindo de forma rápida seus ativos verificados através dos contratos celebrados de forma supracitada, promovendo o rápido recebimento dos valores e dando andamento ao feito.

Retomando o que diz respeito a cessão, esta só poderá ser realizada se houver aceitação da pessoa nomeada, para que seja eficaz é necessário que as partes realizem escritura pública. Porém, existem casos em que se admite que tal aceitação se dê por instrumento particular, não existindo qualquer impedimento que se verifique por meio de escritura pública, eis que dependerá somente da vontade das partes. Desta forma aduz o artigo 468 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>) acerca do assunto:

Art. 468. Essa indicação deve ser comunicada à outra parte no prazo de cinco dias da conclusão do contrato, se outro não tiver sido estipulado.
Parágrafo único. A aceitação da pessoa nomeada não será eficaz se não se revestir da mesma forma que as partes usaram para o contrato.

Havendo a possibilidade de a pessoa indicada à cessão ser, incapaz ou insolvente quando da substituição, a mesma será inoperante em relação ao promitente vendedor, desta forma irá o contrato produzir efeitos mantendo seus contratantes de origem, conforme indicam os artigos 470, II e 471 do nosso atual Código Civil (BRASIL, 2002, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Art. 470. O contrato será eficaz somente entre os contratantes originários:
II - se a pessoa nomeada era insolvente, e a outra pessoa o desconhecia no momento da indicação.
Art. 471. Se a pessoa a nomear era incapaz ou insolvente no momento da nomeação, o contrato produzirá seus efeitos entre os contratantes originários.

Deve-se observar que, ocorrendo o caso de o sucessor se tratar de pessoa insolvente, em caso de registro do contrato de promessa de compra e venda, o mesmo pode vir a ser cancelado, seja por requerimento da parte adversa ou outras partes, desde que capazes.

No que diz respeito à intervenção, esta pode advir tanto do promitente vendedor como do promitente comprador, de tal forma que a intervenção imporá que as relações entre ambos serão regidas novamente pelo contrato original, sendo indispensável a

do insolvente reconhecendo seu estado e a ineficácia da cessão. Mesmo não sendo exigível que o promitente vendedor tenha participado da cessão que deu origem ao ato registrado, não diretamente o fez, mas veio com este a anuir, gerando uma obrigação com a cláusula *pro amico eligendo*.

5 CONCLUSÃO

Conclui-se que os contratos de forma geral, tem suas origens enraizadas no escambo, eis que a vida em sociedade e a necessidade por bens e produtos diversificados deu início as trocas destes, onde o produto e pagamento eram por vezes de mesmo gênero.

Com o passar do tempo observando que a sociedade havia evoluído, eis que já “pactuavam” contratos “de bigode”, ou seja, a garantia de cumprimento do contrato era a honra, a palavra para eles bastava, constatou-se então a necessidade de uma garantia além da palavra ou “do bigode”, dos contratantes; em 450 a. C. foi aprovada a Lei das XII Tábuas, a qual demonstrava suma importância pelo direito de propriedade, pelas garantias, eis que naquela época as terras para seus donos eram tidas como símbolo de poder, de conquistas, era como um troféu para seu possuidor. Então aí pode-se verificar que era necessário que em caso de não cumprimento da palavra, a parte lesada deveria ter uma garantia frente aos negócios que pactuava, deste modo uma das Tábuas da já referida Lei, tratou do direito de propriedade e posse dando a boa-fé e a palavra ainda mais valia, de tal forma que tornou-se um tipo de contrato de promessa quando alguém prometia ou anunciava a outrem em público negócio que iria fazer ou havia feito, tornando este ato uma garantia, um tipo de averbação oral, como se a publicidade do ato fosse compatível com o nosso atual sistema de cartórios de registro.

Mesmo com o passar dos anos, chegando ao nosso atual sistema pátrio, nota-se que a entrada em vigor do Código Civil de 1916 não deu a devida atenção ao contrato de promessa de compra e venda, tendo em vista que a propriedade era de suma importância desde os tempos mais remotos, o mesmo tratou o contrato de promessa de compra e venda como mero contrato de gaveta, com total desmazelo, de modo que resta perceptível que mesmo a. C. os contratos tinham mais valor e garantias de cumprimento do que no Código Civil de 1916, principalmente sabendo-se da intensa aceleração no processo de urbanização do século, o mesmo apresentou falhas incorrigíveis e diversas inseguranças, e como é sabido restaram inúmeros promitentes compradores prejudicados, principalmente pelo fato de não ser possível a outorga a escritura pública.

Percebendo que os imóveis estavam tendo grande valorização com a aceleração da urbanização, diversos promitentes vendedores anularam os contratos

que haviam feito, com a finalidade de vir a vender ou prometer a novos promitentes compradores que pagassem o novo valor (superior) estipulado ao imóvel, tornando o contrato de promessa de compra e venda um verdadeiro leilão, de modo que aquele que pagasse mais levaria o imóvel. Enquanto isso restava aos promitentes compradores lesados tão somente uma indenização, ou seja, resta claro que a lei não dava a devida atenção ao promitente comprador, restando visível a falta de segurança jurídica contratual, o que é inadmissível em se tratando de um contrato, eis que o mesmo tem como função principal estipular cláusulas que não lesionem nem gerem abusividades para as partes, excepcionalmente para a parte hipossuficiente da relação, de modo a trazer segurança jurídica as partes.

Nota-se que mesmo com a existência do *Pacta Sunt Servanda*, ainda necessitavam os promitentes compradores de uma legislação mais específica, que lhes assegurava o direito sobre o bem em promessa, ou melhor necessitavam de uma legislação que desse a devida importância ao contrato de promessa de compra e venda, eis que sem a existência do mesmo, na maioria das vezes nem haveria um contrato definitivo de compra e venda para ser pactuado entre as partes. Porém o legislador em 1916 com o Código Civil, voltou todos os holofotes aos promitentes vendedores, os quais tinham todos os privilégios, podem pactuar um contrato e simplesmente desistir deste, por diversas vezes, até encontrar um promitente comprador que ele realmente desejasse vender, não pela pessoa, mas por se tratar de alguém que pagaria o valor superior aos contratos anteriores.

Durante muito tempo o contrato de promessa de compra e venda foi tratado tão somente como um contrato de preliminar, independentemente de sua condição de encontrar-se averbado ou não. Chega-se à conclusão de que tanto o contrato de promessa de compra e venda, como o contrato preliminar, ambos tratam-se de modalidades de contrato.

O contrato preliminar, nada mais é que um contrato que tem por finalidade sujeitar as partes a concluir um contrato ulterior, é basicamente uma fase de negociações – em forma de contrato – que não gera direitos e obrigações para as partes, sendo apenas um vínculo para continuidade do negócio.

Porém devemos nos ater a alguns detalhes que podem mudar tudo. O contrato de promessa de compra e venda, assim como o contrato preliminar, igualmente é uma negociação sobre o contrato ulterior, o que o torna um contrato preliminar durante um tempo, ou seja o contrato de promessa de compra e venda é preliminar e pode deixar

de ser preliminar, tudo dependerá da averbação no registro de imóveis ou não; se e contrato de promessa de compra e venda não for averbado, o mesmo irá se tratar apenas de um contrato preliminar, livre de direitos e obrigações entre as partes. Caso este mesmo contrato venha a vier a ser averbado, o mesmo passa a gerar direitos e obrigações entre as partes, de modo que deixa de ser apenas um contrato preliminar e passa a ter valor como contrato de promessa de compra e venda.

Portanto resta visível a importância da averbação de um contrato no registro de imóveis para que este possa cumprir sua função de gerar direitos e obrigações a ambos os contratantes.

Inicialmente como já vimos, o contrato de promessa de compra e venda não era seguro como deveria ser, revelando-se um verdadeiro contrato preliminar.

Com o objetivo de trazer mais segurança contratual e jurídica aos promitentes compradores, e tentar aos menos reduzir o direito ao arrependimento, muito acionado pelos promitentes vendedores, foi criado o Decreto-Lei 58/1937, que disciplinou sobre o loteamento e venda de terrenos à prestação. O mesmo foi o início da segurança jurídica e contratual tão esperada pelos que tinham vontade de comprar a prestação, e para a época foi a “luz no fim do túnel”, isso porque, mesmo que o Decreto trata-se de forma um tanto específica aos loteamentos, o mesmo tratou de forma geral no que diz respeito aos promitentes compradores, fossem esses de imóveis loteados ou não.

Tal Decreto disciplinou que se os promitentes compradores anteciparem o pagamento do imóvel em promessa ou ultimando o pagamento integral do preço e estando em dia com as taxas e impostos, poderiam exigir do promitente vendedor que este outorgasse a escritura de venda, de modo que o promitente comprador adquiria o direito real sobre o imóvel, desde que o contrato estivesse averbado no Registro de Imóveis. Nota-se que o que antes era tão somente um desejo dos promitentes compradores e que em hipótese alguma poderia este vir a exigir do promitente vendedor, tornou-se um direito do promitente comprador e uma obrigação do promitente vendedor. Além disso o Decreto foi mais adiante, pensando na suposta recusa do promitente vendedor, que em ocorrendo poderia o promitente comprador ingressar com uma ação de adjudicação compulsória. Percebe-se que o Decreto foi amplamente completo para época, disciplinando de forma a trazer segurança a quem desejasse comprar, fosse a prestação ou à vista.

Com o passar dos anos ocorreram diversas mudanças legislativas, bem como a entrada de novas leis sobre compra e venda, tudo com o objetivo de trazer sempre

mais segurança nas tratativas de acordos e firmar contratos que viessem a ser cumpridos, e na resistência a parte lesada pudesse avocar seus direitos.

Chegando em 2002, houve a mudança no Código Civil, onde o mesmo abarca sobre o contrato de promessa de compra e venda em seus artigos 1.417 e 1.418, porém é notável que o mesmo não declara nada em seu artigo 1.418 acerca da necessidade de averbação do contrato de promessa no Registro de Imóveis para que o promitente comprador possa adquirir direito real sobre o bem, dispõe somente que este é. O artigo da nova legislação se mostra vaga nesse sentido, e um tanto insegura, diante de tantas divergências doutrinárias. O Superior Tribunal de Justiça, com a súmula 239, mostra ser um tipo de “encaixe” ao artigo 1.418 do Código Civil, eis que disciplina que mesmo sem averbação do contrato de promessa, o promitente comprador pode entrar com a ação de adjudicação compulsória. Assim apenas nos resta concluir de forma presumida que, estando as parcelas do bem quitadas, isso garante ao promitente comprador o direito real, de modo que cabe a ele ingressar com ação de adjudicação compulsória em havendo recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura. O que fica um tanto controverso é o fato do artigo 1.417 do Código Civil de 2002, ser perfeitamente completo, diante de contratos de promessa que não tiverem em seu corpo a cláusula de arrependimento, de modo que dispõe a garantia real, mediante averbação do contrato de promessa em Registro de Imóveis. O que nos resta compreender é que o Código Civil se mostrou de certa forma flexível aos diversos entendimentos, a fim de abranger a quase todos os casos possíveis no que diz respeito aos contratos de promessa de compra e venda, e de certa forma causar grande discussões, de modo a não existir um certo ou errado no momento de uma decisão de um tribunal sobre o assunto, por exemplo.

Ocorre que diante de tantas controversas doutrinárias e mudanças legislativas acerca do contrato de compra e venda e com o objetivo apenas de torna-lo mais seguro frente aos promitentes compradores principalmente, mas de forma geral para produção de efeitos para as partes, o Código Civil de 2002 e a Súmula 239 do STJ tornaram a averbação do contrato de promessa facultativo, de modo que desvalorizaram sua importância, eis que entende-se a averbação como a garantia do direito real sobre o imóvel.

Porém podemos notar que para os tribunais a averbação ainda é de grande valia no momento de garantir ou não um imóvel ao promitente comprador que ingressa

com ação de adjudicação compulsória, eis que a averbação mesmo facultativa é o que de fato garante ao promitente comprador o direito real sobre o bem.

Mesmo com a existência de outros entendimentos que defendam a desnecessidade da averbação, na falta desta nos contratos de promessa de compra e venda, os tribunais pedem a comprovação da posse do bem, para que seja possível a posterior outorga da escritura, bem como a não existência de direito de preferência, como herança ou usucapião. Deste modo podemos concluir que a averbação apesar de não ser mais necessária para garantia de direito de ingresso da ação de adjudicação compulsória, é a única fonte de garantia de direito real sobre o imóvel, pois na falta daquela e havendo pendências que envolvam o imóvel em adjudicação pode o promitente comprador, mesmo pago o preço, vir a perder o bem.

Tendo em vista que pelo fato de inicialmente tratar o contrato de promessa de compra e venda como um contrato preliminar e estes dois um contrato sem valoração, podíamos até mesmo imaginar que esse não precisasse atender os requisitos de qualquer outro contrato, como por exemplo a necessidade de ser escrito, assinado, conter data, valor (que não pode ser irrisório), entre outras características essenciais. Além disso, outro requisito que deve ser observado no contrato de promessa de compra e venda é o que diz respeito as cláusulas, e uma em específico, do arrependimento, eis que a existência deste pode colocar em xeque o direito real do promitente comprador. Eis que, já concluímos que a existência desta cláusula não dá direito ao promitente comprador de gozar de direito real. Assim voltaríamos a as divergências sobre a averbação garantir direito real ou não sobre o bem imóvel, principalmente por estar sumulado pelo STF na súmula 166 que é inadmissível o arrependimento em contratos de promessa de compra e venda, e ainda a Lei 6766/79 preceitua que são irrevogáveis os compromissos de compra e venda [...], os que atribuem direito a adjudicação compulsória e estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Deste modo nos resta apenas concluir que a cláusula de arrependimento nos contratos de promessa de compra e venda tornou-se ilegal, uma vez que adquirido o imóvel pelo promitente comprador este já goza de direito real sobre o bem, conforme disposições legislativas, e ainda mesmo na falta de averbação pode o promitente comprador ingressar com ação de adjudicação compulsória, eis que com a averbação não se mostra necessária a adjudicação, eis que seu nome já consta na matrícula do imóvel.

Porém sabemos que existem divergências sobre o assunto, bem como diversas irregularidades quando da formulação e pactuação do contrato de promessa de compra e venda, mas é notável que as mudanças legislativas advindas com os anos trouxeram maior segurança as partes e tornou a adjudicação um direito de qualquer promitente comprador, esteja ele com o contrato de promessa averbado ou não, porém em não estando este precisará provar que o imóvel lhe pertence, o que anteriormente não era possível. Então nota-se que atualmente é dado ao promitente comprador direitos que certamente em nosso já revogado Código Civil nunca eram nem sonhados pelos que desejavam comprar.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Arruda. *Direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. vol. 1.

ANTÔNIO JÚNIOR, Valter Farid. *Compromisso de compra e venda*. São Paulo: Atlas, 2009.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*. São Paulo: Saraiva, 2002.

BETTI, Emílio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Tomo II. Campinas: LZN, 2003.

BRASIL Supremo Tribunal Federal. *Súmula 166*. Brasília, DF, 13 de dezembro de 1963. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 12 ab. 2018.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 05 de out. 1988. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. Lei 10406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 12 ab. 2018.

BRASIL. Lei 3071, de 01 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 01 jan. 1916. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras Providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. Lei 649, de 11 de março de 1949. Autoriza o Poder Executivo a dar nova redação ao artigo 22, do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis loteados. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 mar. 1949. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. Lei 6766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 19 dez. 1979. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 239*. Brasília, DF, 30 de agosto de 2000. Disponível em: <<http://www.coad.com.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Súmula 413*. Brasília, DF, 01 de junho de 1964. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 12 ab. 2018.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, vol. 4.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 3.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prática dos contratos*. 6. ed. ver. ampl. E atual. De acordo com o novo Código Civil. São Paulo, Saraiva, 2006, vol. 1.

DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico prático dos contratos*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 26. ed. 2007. Disponível em: <<https://pt.scribd.com/doc/288940670/GOMES-Orlando-Contratos-Forense-26-ed-2007-pdf>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Principais inovações do código civil de 2002*. São Paulo: Saraiva, 2002.

LEI DAS XII TÁBUAS, 450 a.C. Disponível em: <<https://pt.wikipedia.org>>. Acesso em 05 de nov. de 2017.

MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul. *Apelação Cível n.00592194820118120001*. Apelante: Marcos Fernando Hugo Rodrigues. Apelada: Ananias Freitas da Silva. Relator: Eduardo Machado Rocha. Campo Grande, 16 de dezembro de 2014. Disponível em: <<https://tj-ms.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 27 mai. 2018.

MATO GROSSO. Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso. *Apelação Cível n. 10351040303809001*. Apelante: Vivaldo Medeiros da Costa. Apelada: Distrito de Irrigação do Perímetro Gorutuba. Relator: Luís Artur Hilário. Janaúba, 22 de abril de 2014. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. *Apelação Cível n. 8393753*. Apelante: Donato Alves. Apelada: Acácio Domingos Santin. Relator: Guilherme Luiz Gomes. Salto do Lontra, 06 de março de 2012. Disponível em: <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 12 ab. 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

PONTES DE MIRANDA. Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1974.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível n. 191013267*. Apelante: Nora Nei Ferrioli Guilherme. Apelada: Joaquim Aurélio Antunes. Relator: Ramon Georg Von Berg. Alvorada, 09 de abril de 1991. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 12 ab. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais de vontade*. São Paulo, Saraiva, 2002.

RORAIMA. Tribunal de Justiça do Estado de Roraima. *Apelação Cível n. 10080111320*. Apelante: Jefferson Gohl. Apelada: Imobiliária Potiguar LTDA. Relator: José Pedro. Boa Vista, 02 de março de 2010. Disponível em: <<https://tj-rr.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Compromisso de compra e venda com eficácia real: direito do promitente comprador*. Disponível em: <<http://www.professorsimao.com.br>>. Acesso em: 05 de nov. de 2017

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. São Paulo: Atlas, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. São Paulo, Atlas, 2002, vol. 2.