

CURSO DE DIREITO

Érica Veiga Alves

**NECESSIDADE (OU NÃO) DO REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO**

Santa Cruz do Sul

2018

Érica Veiga Alves

**NECESSIDADE (OU NÃO) DO REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA
DE COMPRA E VENDA PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO**

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. Pós-Dr. Jorge Renato dos Reis

Santa Cruz do Sul

2018

À minha família

AGRADECIMENTOS:

Agradeço a minha família, por ser tão compreensiva com as minhas ausências nesse período, por ter sempre me incentivado nos meus estudos e por sempre permanecer incansável ao me dar todo o suporte necessário, nunca deixando de acreditar no meu potencial, até mesmo quando eu já desacreditava.

Agradeço também ao meu professor orientador, Jorge Renato dos Reis, pela paciência, pelo incentivo e pelo crescimento que tem me proporcionado.

RESUMO

Esta monografia visa verificar a necessidade ou não do registro do contrato de promessa de compra e venda de imóveis para fins de adjudicação, conforme a legislação e a jurisprudência atuais do Brasil, a fim de dar uma maior segurança jurídica ao referido negócio imobiliário. Por meio do método dedutivo hipotético, a problemática do tema consiste na consideração do disposto nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro e o disposto na Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, para que se possa responder ao seguinte questionamento: há ou não necessidade do registro da promessa de compra e venda para fins de adjudicação por parte do promitente comprador? Logo, considerando o disposto na súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, que dispensa a necessidade do registro da promessa de compra e venda para fins de adjudicação; considerando os princípios norteadores do atual Código Civil, como a operacionalidade e a eticidade; considerando o disposto nos artigos 1.417 e 1.418 do CC, que exigem a condição de direito real para fins de adjudicação; considerando que a promessa de compra e venda de bens imóveis somente se torna direito real a partir do registro no album imobiliário, a teor do disposto no art. 1.227 do CC, chega-se à conclusão de que não há necessidade do registro da promessa de compra e venda para fins de adjudicação, porque o contrário representaria um retrocesso, o que é proibido pela Constituição Federal e contrário aos princípios do próprio Código Civil.

Palavras-chave: Adjudicação. Promessa de Compra e Venda. Registro de Imóveis.

ABSTRACT

This monograph aims to verify the necessity or not of agreement of the purchase and sale of proprieties for the purpose of adjudication, according to the current legislation and jurisprudence of Brazil, in order to give greater legal certainty to said real estate business. By means of the deductive-hypothetical method, the problematic of the subject was rehearsed in article no. 1.417 and 1.418 of the Brazilian Civil Code and the provisions of Precedent 239 of the Superior Court of Justice, so that it can be verified whether or not there is a need to register the promise of purchase and sale for the purpose of adjudication by the promising buyer. Therefore, in view of the provisions of Supreme Court of Justice summary 239, which waives the need to register the promise of purchase and sale for the purposes of award and considering the guiding principles of the current Civil Code, such as operability and ethics, it is understood that, in spite of the provisions of articles 1.417 and 1.418, there is no need to register the promise of purchase and sale for the purposes of award, otherwise the reverse would represent a setback, which is prohibited by the Constitution Federal and contrary to the principles of the Civil Code.

Keywords: Adjudication. Promise of Purchase and Sale. Register.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

arts.	Artigos
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
nº	Número
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS NA LEGISLAÇÃO PÁTRIA	12
2.1	A regulação histórica do contrato de promessa de compra e venda na legislação pátria.....	12
2.2	A definição de contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis.....	177
2.3	Características e requisitos do contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis	20
3	OS DIREITOS REAIS A PARTIR DO COMPETENTE REGISTRO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	24
3.1	A promessa de compra e venda e direito real.....	24
3.2	Registro ou averbação da promessa de compra e venda de bens imóveis.....	28
3.3	A exigência dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro e a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.....	33
4	A ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS A RESPEITO DA NECESSIDADE OU NÃO DO REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO NO BRASIL, CONFORME A LEGISLAÇÃO E A JURISPRUDÊNCIA.....	28
4.1	A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.....	38
4.2	A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.....	42
4.3	A análise jurisprudencial do Supremo Tribunal Federal.....	45
5	CONCLUSÃO.....	50
	REFERÊNCIAS.....	54

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho aborda a necessidade, ou não, do registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação no Brasil, e possui como objetivo verificar a necessidade ou não do registro do contrato de promessa de compra e venda de imóveis para fins de adjudicação compulsória pelo promitente comprador, conforme a legislação e a jurisprudência atuais do Brasil, a fim de dar uma maior segurança jurídica ao referido negócio jurídico imobiliário.

Portanto, o problema da pesquisa reside: ao considerar o disposto nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro e o disposto na Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), há necessidade do registro da promessa de compra e venda para fins de adjudicação compulsória pelo promitente comprador?

Considerando que no bojo do mercado imobiliário na economia brasileira há um significativo número de negócios documentados através de contratos de promessa de compra e venda; considerando que o contrato de promessa de compra e venda é um dos mais populares contratos do direito brasileiro; considerando a colisão existente entre o disposto nos artigos 1417 e 1418 do Código Civil pátrio, que exigem, respectivamente, o registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de caracterização do direito real e que exigem a condição de direito real do contrato para fins de possibilitar a adjudicação, e a súmula 239 do STJ, a qual, por sua vez, permite a adjudicação do contrato de promessa de compra e venda sem registro, isto é, sem a condição de direito real; considerando, especialmente, o fato de que apesar de todas as regras de hermenêutica jurídica determinarem a obediência à legislação federal em detrimento da súmula, mas, ao mesmo tempo, a jurisprudência dominante determinar a aplicação da súmula e não dos artigos de lei; é de suma importância para o direito pátrio e para o mercado imobiliário, o presente estudo, a fim de verificar se, efetivamente, há necessidade ou não do registro do contrato de promessa de compra e venda, em razão de se buscar a segurança jurídica dos negócios jurídicos imobiliários, muito especialmente os relacionados aos referidos contratos de promessa de compra e venda.

Ainda é válido destacar a relevância da promessa de compra e venda na legislação pátria, tendo em vista que tal modalidade de contrato tornou-se bastante popular no mercado imobiliário do brasileiro. Talvez por esta razão o legislador, ao

acompanhar a origem e a evolução histórica de tal instituto, insere no atual Código Civil Brasileiro o tema com considerável relevância, não deixando apenas para a legislação esparsa regular a promessa de compra e venda, como ocorria até a edição do atual código civil pátrio.

Entretanto, para que se faça uma interpretação de posições conflitantes de um contrato, não basta a observância apenas das normas ordinárias, sendo preciso realizar uma adequação aos princípios e valores que estão incorporados pela ordem constitucional ao sistema jurídico pátrio, determinando um raciocínio hermenêutico principiológico.

Portanto, para que se possa verificar a efetiva necessidade de registro da promessa de compra e venda para fins de adjudicação compulsória, na presente pesquisa, foi utilizado o método hipotético-dedutivo, que se resume na construção de hipóteses, que devem ser testadas nos mais diversos métodos.

O método hipotético dedutivo foi concretizado pelo teste de duas hipóteses: a promessa de compra e venda necessitar de registro no Ofício de Registro de Imóveis para fins de adjudicação compulsória ou não necessitar de registro – conforme a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

O primeiro capítulo verificará acerca da regulação histórica do contrato preliminar de promessa de compra e venda na legislação pátria, sendo estudada a alteração realizada pelo Código Civil de 2002, através de suas inovações legislativas e principiológicas, abarcando inclusive os princípios incorporados pela Constituição de 1988, em detrimento ao antigo diploma civil de 1916, que tinha um cunho individualista e patrimonialista.

Ainda no primeiro capítulo é abordada a incorporação do contrato de promessa de compra e venda ao CC, o que anteriormente só era abordado pelo legislador na legislação extravagante.

Logo após, ainda no primeiro capítulo, é abordada a definição do contrato de promessa de compra e venda, como um contrato preliminar e gerando, desde o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, direito real às partes contratantes. E ainda é trabalhado, nesta primeira parte, as características do contrato preliminar de promessa de compra e venda, ou seja, como negócio jurídico bilateral, bastando apenas a vontade das partes contratantes para que o negócio jurídico seja concretizado, na sua condição de contrato consensual.

Num segundo momento, no segundo capítulo, será estudada a condição de direito real, adquirida pelo contrato de promessa de compra e venda a partir do seu registro no Ofício de Registro de Imóveis e as implicações de tal status, mesmo tendo, a promessa de compra e venda, a condição de contrato preliminar. Pode-se, desde já, referir, a título de exemplificação, mas como principal efeito dessa condição de direito real, a publicidade gerada pelo registro e a consequente eficácia *erga omnes*.

Dando sequência ao segundo capítulo, será analisado o entendimento majoritário doutrinário e jurisprudencial acerca da predominância da Súmula 239 do STJ e o consequente entendimento da desnecessidade do registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação compulsória por parte do promitente comprador.

Será trabalhado o conceito que, inicialmente, se tinha da dicotomia entre direito público e privado e suas respectivas funções para com os contratantes e a sociedade como um todo, e as inovações principiológicas trazidas pela Constituição de 1988 e os princípios norteadores do Código Civil Brasileiro de 2002 que, por sua vez, seguindo as diretrizes principiológicas constitucionais trouxe um viés social ao direito privado. Ao mesmo tempo, o atual CC pátrio traz a inovação de que o direito contratual não se norteia apenas pelo direito privado, mas sim, que deve ser interpretado juntamente com um conjunto de normas, especialmente, pelos princípios e valores constitucionais e do próprio direito como um todo.

E, para dar fim ao segundo capítulo, é abordada a divergência existente entre a exigência dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro e a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, fazendo uma análise hermenêutica dos porquês e das justificativas para se aplicar a Súmula, mesmo contrariando todas as normas hermenêuticas tradicionais de interpretação do direito.

Muitos operadores do direito passaram, a partir de tal divergência, a defender a posição de que deveria ser aplicada a legislação civil vigente de forma a interpretá-la de forma literal.

Entretanto, outros operadores do direito, por sua vez, passaram a defender a posição de que o sistema jurídico deve ser entendido como um todo, não sendo o Código Civil Brasileiro uma legislação unitária, devendo, portanto, ser analisado de acordo com os princípios embasadores da Constituição Federal de 1988 e os princípios que nortearam o próprio código em questão.

E, por fim, no terceiro e último capítulo, será feita uma análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal. Estudar-se-á, em consequência, os entendimentos que os tribunais citados vêm tendo ao longo dos anos acerca da necessidade ou não do registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação compulsória pelo promitente comprador, bem como a analogia usada pelos tribunais pátrios para justificar a aplicação da Súmula em detrimento ao Código Civil.

2 CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS NA LEGISLAÇÃO PÁTRIA

É mister para obter uma melhor análise sobre a promessa de compra e venda na legislação pátria entender o seu desenvolvimento ao longo dos anos no Brasil. Ademais, tal instituto jurídico foi a forma que propiciou a muitos cidadãos brasileiros a obtenção do sonho tão almejado – a aquisição do direito de propriedade.

Dessa forma, faz-se necessário iniciar o presente estudo verificando como ocorreu ao longo da história pátria a regulação legislativa do contrato de promessa de compra e venda.

2.1 A regulação histórica do contrato de promessa de compra e venda na legislação pátria

O direito civil brasileiro passou por profundas mudanças até se encontrar nos moldes atuais, passando de um viés extremamente individualista para, nos dias atuais, encontrar-se com um viés social e funcionalista..

Tal mudança deu-se a partir da promulgação da CF de 1988, a qual promoveu uma importante mudança na forma de interpretar os diversos institutos jurídicos vigentes no país, e, dentre eles, o Código Civil Brasileiro de 2002 necessitou ser atualizado aos novos princípios constitucionais, haja vista que o anterior CC já não estava sintonizado com o novo momento brasileiro, o que determinou, inclusive, à época, a edição de leis esparsas, a fim de regular as relações interparticulares protegendo as partes hipossuficientes dessas relações.

Conforme cita Reis e Bagatini (2012, p. 772):

Novos conflitos sociais surgiram e, com isso, a imensa necessidade de serem eles regulados. Assim, inicia uma crescente edição de leis esparsas, nominadas como microssistemas jurídicos, alheios ao Código Civil de 1916, que se mostrava desatualizado frente às novas condições da sociedade brasileira. Tantas foram as leis esparsas editadas, que o CC/16 passou a perder a sua generalidade e completude de direito privado, não conseguindo superar sua primazia em relação ao direito civil.

Havia, portanto, com a nova realidade social, uma necessidade na reformulação da legislação pátria, pois a mesma se encontrava desatualizada e não

condizia mais com a realidade do cidadão no seu contexto político-social. Assim, o direito civil, deixa de ser exclusivamente privado e com os pilares da Constituição de 1988, passou a ter um aspecto social.

Aceitar a função como elemento essencial do direito não implica, contudo, a rejeição de uma visão estrutural do direito. Trata-se não de um repúdio, mas sim de um complemento: a explicação estrutural do direito conserva intacta a sua força heurística, mas deve ser completada com uma explicação funcional do direito, ausente em Kelsen porque este último seguiu com rigor a escolha metodológica de concentrar-se no aspecto estrutural do direito, e não no aspecto funcional. As duas visões do direito são, para Bobbio, complementares, mas bem distintas: “Não creio que exista necessidade de insistir no nexó estreitíssimo entre teoria estrutural do direito e ponto de vista jurídico, por outro lado, a teoria funcional do direito e ponto de vista sociológico, por outro: basta pensar na expulsão do ponto de vista sociológico na teoria pura do direito de Kelsen”. (LOSANO, 2007, p. 41)

Dessa forma, a dessatualização do CC pátrio e sua reformulação começou, inclusive, bem antes da edição da CF de 1988. Nesse sentido, emblemático e comprovador de tal situação, era o revogado art. 1.088, que permitia ao promitente vendedor, face a exigência de instrumento público para a perfectibilização do negócio preliminar que se constituía a promessa de compra e venda, a desistência do negócio, desde que indenizasse ao, então, promissário comprador, os valores pagos, ainda que totalmente quitado o preço. Constituiu-se, portanto, o artigo 1088 uma espécie de “ponto de partida” para uma nova fase para os contratos de promessa de compra e venda no país.

Diniz (2014, p. 102) refere-se a esta fase da história da legislação citando a falta de ética e boa fé por parte dos promitentes vendedores que preferiam utilizar do direito de arrependimento ao efetuar o pagamento de indenizações, que mesmo consistindo, em regra, na devolução em dobro do preço pago, ainda obtinham elevada vantagem econômica, haja vista a elevada valoração econômica que o lote de terreno prometido vender havia obtido no mercado imobiliário da época.

E então, para dar fim a tal prática – a qual foi muito utilizada na época – o legislador instituiu o Decreto-lei 58/37, que veio com a intenção de garantir segurança jurídica para os promitentes compradores garantindo direito real sobre o imóvel compromissado no contrato preliminar.

Este decreto, então, passou a estender para os contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não loteados garantia de direito real. Depois, no

ano de 1949, surge na legislação uma nova lei sobre o tema, a lei 649/49. Ela dispôs no seu art. 1º que os contratos que não tivessem cláusula de arrependimento da promessa de compra e venda, cujo valor já tenha sido pago, ou devesse ser pago futuramente em duas ou mais parcelas, desde que inscritos a qualquer tempo no registro de imóveis, conferiam ao promitente comprador direito real, sendo este oponível a terceiros, e também direito de adjudicação compulsória.

O decreto Lei 58/37, foi, portanto, o nascedouro da condição de direito real do contrato de promessa de compra e venda. Entretanto, somente, e muito depois, que a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o atual Código Civil Brasileiro, veio regular, dentro do Código Civil, a promessa de compra e venda de imóveis, como contrato preliminar nos seus artigos 462 a 466¹ e, como passível de receber o status de direito real e possível de adjudicação nos artigos 1.417 e 1.418².

Pode-se observar assim, que no antigo Código Civil de 1916 não havia a previsão sobre o tema, com exceção do extinto artigo 1.088 – o qual foi revogado muito antes do próprio CC, como se viu, e foi tema dos primeiros debates doutrinários sobre a promessa de compra e venda no Brasil, o que deu origem a toda evolução da matéria em questão.

Entretanto, logo quando o atual diploma civil entrava em vigência, alguns juristas, assim como Rizzardo (2003, p. 9), julgavam que o novo diploma civil não trazia grandes mudanças ao modo de como o direito civil em si passaria a ser

¹ Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

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.

Art. 464. Esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação.

Art. 465. Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos.

Art. 466. Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor.

² 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.

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.

aplicado a partir de então, pois consideravam que as mudanças que o novo código trazia já tinham sido incorporadas ao ordenamento jurídico brasileiro anteriormente por meio da legislação extravagante.

A entrada em vigor do Código Civil sancionado pela Lei nº 10.406, de 10.01.2002, que revogou o Código Civil introduzido pela Lei nº 3.071, de 1º.01.1916, não causará um impacto forte e muito menos inspirará grandes modificações nas relações da vida civil, social e econômica das pessoas. Isto porque grande parte das inovações mais fortes que apareceu já era conhecida, tendo colaborado com a difusão a longa tramitação do Projeto nas Casas do Congresso Nacional. De outro lado, várias das matérias novas vinham sendo debatidas e aplicadas pela doutrina e jurisprudência.

Por certo, pode-se perceber que no decorrer do tempo, desde a origem do contrato de compra e venda – desde o seu primórdio no extinto artigo 1.088 do Código Civil de 1916, já revogado, passando pelo Decreto-lei nº 58 de 1937, onde o instituto da compra e venda possui suas origens –, após diversas legislações, pode-se apontar então o atual Código Civil Brasileiro, o qual por alguns doutrinadores constituiu-se num diploma atual e moderno,. Entretanto por outros foi alvo de críticas. Entretanto, apesar das críticas, pode-se afirmar que traz em seu cerne princípios elementares do Código de Defesa do Consumidor, que “desempenhou, [...] o papel deflagrador de repensar crítico o direito privado, criando nos anos 90 um movimento conhecido como consumerismo, que procura se afastar ao máximo da dogmática liberal e patrimonialista do direito civil tradicional” (TEPEDINO, 2006).

O legislador, ao concretizar o princípio da isonomia contratual, no Código de Defesa do Consumidor buscou “reequilibrar a relação de consumo, seja reforçando, quando possível, a posição do consumidor, seja proibindo ou limitando certas práticas de mercado” (GRINOVER; BENJAMIN, 1996).

Assim, passou o código civil brasileiro a trazer o princípio constitucional da proteção da parte hipossuficiente a exemplo do Código de defesa consumidor. Dessa maneira, a parte do código em questão que consiste em dispor sobre contratos em geral está visando constantemente proteger o contratante considerado hipossuficiente do negócio jurídico, dando seguimento assim, a toda a evolução histórica e cultural da legislação pátria atual que trata a matéria de promessa de compra e venda de imóveis no país.

Não obstante, tendo como escopo a progressão histórica em questão, fica a palavra – escrita antes de findar a *vacatio legis* do atual Código Civil Brasileiro – de Nerilo (2002, p. 237).

Em janeiro de 2003 entrará em vigor o novo Código Civil Brasileiro, que já vem sendo estudado e comentado pela doutrina. Suas disposições regulamentadoras dos contratos constituem uma verdadeira revolução, permitindo afirmar-se que os princípios básicos do Código de Defesa do Consumidor foram incorporados pelo novo Código Civil. Vide como exemplos a expressa exigência de que o contrato cumpra sua função social (art. 421), a necessidade de que o contrato promova ou mantenha o equilíbrio entre as partes (arts. 422 e 478), e a interpretação mais favorável ao aderente, nos contratos de adesão (art. 423)

Portanto com a vigência do atual Código Civil Brasileiro, o ordenamento jurídico pátrio passou a perceber inovações relevantes referentes ao contrato de promessa de compra e venda de imóveis. Tais mudanças constam nos artigos 1.125, VIII; 1.417 e 1.418, juntamente com o artigo 108³, juntamente com outras legislações infraconstitucionais não revogadas por tal diploma.

Portanto, a promessa de compra e venda, bem como seus efeitos e sua execução, tem dado origem a diversas correntes de jurisprudências na atualidade e acabou merecendo atenção do legislador, o qual passou a efetuar sucessivas alterações na legislação pátria referente ao contrato de promessa de compra e venda, incluindo uma das mais relevantes que foi o atual Código Civil de 2002 em seus artigos 1.417 e 1.418, que versam sobre o direito do promitente comprador – conforme já mencionado anteriormente.

Essas regras afetaram algumas posições jurisprudenciais, e exigiram uma nova análise dos doutrinadores quanto ao modo como o tema era embasado nas legislações que vigoravam anteriormente ao Código Civil de 2002. Um clássico exemplo é a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, que dispensa o registro da promessa de compra e venda no Ofício de Registro de Imóveis para fins de adjudicação compulsória.

Não obstante, quando se trata de contrato de promessa de compra e venda de imóveis, há ainda outras legislações além do atual Código Civil Brasileiro que podem

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

ser abalizadas como pertinentes, como é o caso da Lei nº 6.766/79 que também se refere à promessa de compra e venda de imóveis loteados.

Entretanto, nesse caso, apenas para os contratos de compra e venda feitos partir de 1979 é permitido usar a promessa de compra e venda – de imóvel devidamente quitado, acompanhado do comprovante do recolhimento do imposto devido para que efetivamente se possa dar a transmissão da propriedade, junto ao registro de imóveis. Tal disposição não constava em legislações anteriores, e por essa razão tal norma só tem aplicabilidade desde a vigência da Lei 6.766/79. Compete constar também, que para os contratos celebrados em data anterior à norma supra citada, a escritura pública é mister para o fim de determinar a transmissão da titularidade no registro de imóveis.

2.2 A definição de contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis

O contrato de promessa de compra e venda pode ser definido como uma espécie de contrato preliminar no qual as partes criam obrigações entre si e se comprometem a celebrar posteriormente o contrato definitivo de compra e venda. Entretanto, mesmo estando as partes obrigadas desde já a celebrar posteriormente a compra e venda em si, desde logo, desde que registrado no registro de imóveis, o contrato preliminar já produz direito real ao promitente comprador, o que torna o negócio jurídico em questão mais seguro.

Nesse sentido, Gomes (2001, p. 135), conceitua a o contrato de promessa de compra e venda de imóveis como sendo:

Figuras distintas do respectivo contrato definitivo, havendo, entretanto, quem conteste a independência dos dois. Sob a influência do Direito francês, segundo o qual a promessa de venda – que é contrato preliminar no entendimento geral – vale venda quando haja consentimento das duas partes sobre a coisa e o preço, muitos autores negam a autonomia do pré-contrato. Pensam outros que, se consiste em criar a obrigação de celebrar o contrato definitivo, é supérfluo, porque, se alguém prometeu obrigar-se em dia certo, obrigado estará neste dia, como se nele houvesse contraído a obrigação. Exigir que novamente se obrigue é admitir, como diziam certos canonistas, um *circuitus inutilis*.

Porém, para que este contrato preliminar tenha eficácia é necessário que os contratantes observem elementos intrínsecos do compromisso de compra e venda,

tais como: prazo para o pagamento (o contrato deve estabelecer datas); prazo para a entrega do bem (deve constar a data exata da entrega do imóvel); proibição de arrependimento.

Além disso, outra característica deste negócio jurídico é que na maioria das vezes ele é realizado por meio de um corretor de imóveis, portanto, nesses casos, as partes devem efetuar, conforme previsão legal deve ser o promitente vendedor, ou, caso as partes disponham diferente, poderá tal encargo ser de responsabilidade do promitente comprador ou de ambos, o pagamento do percentual de corretagem, a título de comissão para o corretor que efetuou a venda do imóvel.

E, neste escopo, em decorrência deste contrato preliminar ser caracterizado como aquele que desde logo cria obrigação entre as partes e garante direito real ao promitente comprador, desde que registrado, decorre o direito real ao exercício de adjudicação compulsória.

Para os doutrinadores como Gomes (2008, p. 290), o contrato de Promessa de compra e venda já gera uma obrigação para as partes envolvidas:

O contrato preliminar de compra e venda gera para ambas as partes a obrigação de contrair o contrato definitivo. Contém, implicitamente, a faculdade de arrependimento, assim entendida, em sentido amplo, a de submeter-se a parte inadimplente às consequências normais da inexecução culposa de um contrato.

Desta feita, pode-se concluir que o contrato de Promessa de compra e venda se distingue dos demais tipos de contrato, pois, ainda que se caracterize como contrato preliminar, pode, desde logo, caracterizar-se como direito real para ambas as partes contratantes, desde que registrado no álbum imobiliário. Talvez por esse motivo seja um dos negócios jurídicos mais conhecidos no país. Se trata de um negócio jurídico simples e que garante certeza de garantia às partes. Entretanto, mesmo sendo um dos tipos de contrato mais comuns no mercado imobiliário hoje, a Promessa de compra e venda – para que tenha a sua validade – demanda de alguns requisitos intrínsecos para a sua realização - os quais serão abordados com maior propriedade no próximo tópico.

Contudo, é importante destacar a notável relevância da promessa de compra e venda na legislação pátria, tendo em vista que tal modalidade de contrato tornou-se

extremamente corriqueira no dia a dia do mercado imobiliário brasileiro. Talvez por esta razão o legislador, ao acompanhar a origem e a evolução histórica de tal instituto, insere no atual Código Civil Brasileiro o tema com considerável relevância, não deixando apenas para a legislação esparsa regular a promessa de compra e venda – como ocorreu até o atual código civil entrar em vigor.

Conforme explicam Reis e Bagatini (2012):

Novos conflitos sociais surgiram e, com isso, a imensa necessidade de serem eles regulados. Assim, inicia uma crescente edição de leis esparsas, nominadas como microssistemas jurídicos, alheios ao Código Civil de 1916, que se mostrava desatualizado frente às novas condições da sociedade brasileira. Tantas foram as leis esparsas editadas, que o CC/16 passou a perder a sua generalidade e completude de direito privado, não conseguindo superar sua primazia em relação ao direito civil.

Entretanto, para que se faça uma interpretação de posições subjetivas de um contrato, não basta a observância apenas das normas ordinárias, sendo preciso realizar uma adequação de princípios e valores que estão incorporados pela ordem constitucional. Nesse novo raciocínio hermenêutico, os contratos passam a ter a proteção dos princípios reguladores do sistema (REIS; CENZE, 2007).

E nesse sentido, “[...] vários doutrinadores passaram a dizer que somente uma norma hierarquicamente superior poderia (re)unificar o direito civil” (REIS; BAGATINI, 2012, p. 772).

Seguindo esse raciocínio, Costa (2002, p. 39), ensina que o contrato preliminar de promessa de compra e venda no atual Código Civil Brasileiro pode se caracterizar ora como direito obrigacional e ora como direito real:

A promessa de compra e venda de imóveis é regulada no novo Código Civil sob dois aspectos e em lugares diferentes: como direito obrigacional, sob o título ‘Do contrato preliminar’, nos arts. 462-466 e como direito real de aquisição nos arts. 1.417 e 1.418, aqui examinados.

O contrato de promessa de compra e venda caracteriza-se como contrato preliminar - que no direito romano se denominava *pactum de contrahendo* - e que possui como objetivo efetivar posteriormente o contrato tido então como definitivo, que no presente caso se trata da compra e venda propriamente dita.

No contrato preliminar surge então a obrigação de que se efetive no futuro o contrato definitivo do que ali foi pactuado pelas partes, ou seja, o promitente comprador e o promitente vendedor já possuem obrigações entre si desde a promessa de compra e venda. Fator esse que garante segurança jurídica às partes, pois sem a característica de direito obrigacional desde o contrato preliminar, as partes contratantes não teriam garantia de que o que foi acordado no contrato seria cumprido, podendo assim, haver fraudes e negócios eivados de má-fé por parte dos promitentes vendedores.

Por outra banda, além da característica obrigacional do contrato preliminar, o contrato de promessa de compra e venda também garante às partes, desde o momento que é registrado o contrato – esse com seus requisitos legais preenchidos, logicamente- garantia de direito real. Tal característica também se faz de extrema importância, pois, assim que assinado o contrato de promessa de compra e venda e seu valor tendo sido pago na integridade, conforme contratado, mesmo este sendo apenas um contrato preliminar, este já confere o direito ao promitente comprador de adjudicação compulsória, nos termos da súmula 239 do STJ.

2.3 Características e requisitos do contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis

O contrato de Promessa de Compra e venda, como qualquer outro negócio jurídico, deve atender alguns requisitos para que tenha validade e produza efeito entre as partes.

Então, os artigos 104⁴ e 462 do Código Civil Brasileiro⁵ fazem menção do que as partes devem atentar na hora de efetuar o contrato preliminar para que este esteja completo e produza a eficácia necessária.

E por esta ótica, Diniz (2014, p. 23) leciona que:

⁴ Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

⁵ Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

O contrato constitui uma espécie de negócio jurídico de natureza bilateral ou plurilateral, dependendo para a sua formação do encontro da vontade das partes para ser ato regulamentador de interesses privados.

A exigência de forma específica para a sua validade é o resultado do princípio consensualista – o qual garante que o simples acordo de vontade entre as partes é suficiente para formar um negócio jurídico perfeito – pois ao concluída a promessa de compra e venda e efetuado o devido pagamento de forma integral, o promitente comprador pode exigir, do promitente vendedor, a celebração do contrato definitivo e, caso este se negue, pode valer-se do direito de adjudicar compulsoriamente, conforme a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça que refere expressamente “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Embora no seu artigo 463, parágrafo único do Código Civil traga que o contrato deva ser levado ao competente registro de imóveis, tal requisito é sim de suma importância para dar publicidade ao ato e impede que o bem seja alienado a terceiros, obtendo a condição de direito real; entretanto, conforme a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (já mencionada anteriormente) dispõe que o contrato de promessa de compra e venda por si só já garante o direito de adjudicação compulsória, não se fazendo necessário o registro imobiliário para este fim.

Contudo, é sabido que as pessoas de um modo geral não costumam ter o hábito de levar seus contratos ao registro imobiliário, como doutrina Júnior (2010, p. 517):

Sabemos que as pessoas, quanto mais simples, menos atenção dão à forma e à exigência de regularizar seus títulos. A experiência revela que os contratos de promessa de compra e venda de imóveis normalmente não são registrados. Não há nenhum óbice em atribuí-lhes eficácia entre as partes, possível mesmo a ação de adjudicação, se o imóvel continua registrado em nome do promitente vendedor.

Além dos requisitos de validade supra mencionados, deve-se observar também que, embora o artigo 108 do CC disponha que o contrato pode ser por instrumento público ou particular, de acordo com o valor do imóvel - até 30 Salários Mínimos pode ser efetuada a promessa de compra e venda por instrumento particular, já quando o valor do imóvel exceder este valor, deverá ser feita pelo Tabelião por meio do instrumento público, o mesmo artigo 108, dispõe que poderá haver previsão

diferente em lei específica, o que efetivamente ocorre, de forma expressa, no artigo 1417 do CC.

Outro ponto de suma importância no negócio jurídico em questão é a a vênua conjugal para a celebração de negócios jurídicos que envolvam direitos reais. Entretanto, a vênua conjugal é dispensada no caso dos cônjuges serem casados pelo regime da Separação Total de bens.

Diante de tal perspectiva, pode-se observar que com a introdução do diploma atual no ordenamento jurídico brasileiro a intenção do legislador foi tirar a vigência de um código que já se encontrava obsoleto e trazer para o dia a dia um código de fato atual.

Assim, o contrato de promessa de compra e venda passou a ser um dos mais usados na atualidade. Ele pode ser considerado como uma espécie de contrato preliminar que tem por objetivo assegurar a realização de um negócio jurídico futuro, dando a garantia que o promitente comprador, a partir do registro do contrato, faz jus aos direitos reais do imóvel em questão, conforme cita o artigo 1.225, IV do Código Civil Brasileiro⁶.

Desta maneira, pode-se observar que o Código Civil de 2002 veio como um marco, dividindo um período da legislação pátria, e passou assim a seguir as perspectivas modernas que sejam compatíveis com a atualidade como cita Gonçalves (2010, p. 24):

O princípio da Sociedade por ele adotado reflete a prevalência dos valores coletivos sobre os individuais, sem perda, porém, do valor fundamental da pessoa humana.

Diante de tal perspectiva, pode-se observar que com a introdução do diploma atual no ordenamento jurídico brasileiro a intenção do legislador foi tirar a vigência de um código que já se encontrava obsoleto e trazer para o dia a dia um código de fato atual.

Desta maneira, o contrato de promessa de compra e venda passou a ser um dos mais usados atualidade. Ele pode ser considerado como uma espécie de contrato preliminar que tem por objetivo assegurar a realização de um negócio jurídico futuro, dando a garantia que o promitente comprador faz jus aos direitos

⁶ Art. 1.225. São direitos reais:

[...]

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

reais do imóvel em questão, conforme cita o artigo 1.225, IV do Código Civil Brasileiro⁷.

Em vista disso, pode-se concluir que o Código Civil Brasileiro trouxe para o bojo jurídico uma série de alterações, dentre elas um maior número de requisitos para que se efetue um dos negócios jurídicos mais praticados no país – a Promessa de Compra e venda.

Com isso, as partes precisam observar todos os requisitos supramencionados, tais como a capacidade das partes contratantes, como menciona o artigo 104 do Código Civil Brasileiro etc. Somente com todos os requisitos legais sendo observados, e o contrato poderá ser considerado válido e gerará efeitos, incluindo entre eles, o direito de adjudicação compulsória, mesmo antes do registro imobiliário.

⁷ Art. 1.225. São direitos reais:

[...]

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

3 OS DIREITOS REAIS A PARTIR DO COMPETENTE REGISTRO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Como já visto anteriormente, o próprio contrato de promessa de compra e venda – mesmo sendo um contrato preliminar- já garante, desde o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis sem cláusula de arrependimento, o seu status de direito real para as partes envolvidas. Por esse motivo é substancial que o registro seja efetuado, e acerca disso será o objeto de estudo nesse capítulo.

3.1 A promessa de compra e venda como direito real

Havia, anteriormente, divergência de entendimentos doutrinários a respeito da classificação do direito real decorrente do registro imobiliário da promessa de compra e venda. Por esta ótica, alguns consideram ser direito real de gozo ou fruição, já por outro lado, outros consideram como sendo direito real de garantia.

Tal fato se devia à ausência da classificação de direito real de aquisição no rol dos direitos reais no revogado diploma civil de 1916, estando o direito real previsto apenas na legislação esparsa e não no código em si. Por sua vez o atual código civil passou a considerar o direito do promitente comprador como direito real de aquisição que se efetiva com a escritura da promessa e consequente registro no album imobiliário. (RIZZARDO, 2010)

O contrato de promessa de compra e venda de bens imóveis pode ou não ser levado a registro, é uma opção a ser feita pelas partes do negócio jurídico. Entretanto, caso decidam se dirigir ao Ofício de Registro de imóveis, as partes, que optam por efetuar de fato o registro, tem uma vantagem, que é a transformação do direito obrigacional, originalmente criada, em direito real e a consequente publicidade que garante a oponibilidade *erga omnes*, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 6.766/79 e art. 15 do Decreto-Lei nº 58/37.⁸

⁸ Art. 25. Da Lei nº 6.766/79: São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros.

Art. 15. do Decreto Lei Nº 58/37: Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

É, portanto, considerado como direito real de aquisição sobre coisa alheia e assegura a execução do contrato, que se será efetivamente aperfeiçoado com a assinatura do contrato de compra e venda, que deverá ser por escritura pública para os os imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, a teor do artigo 108 do código civil pátrio, e, depois, com o registro na cartório imobiliário com a transmissão da propriedade para o promitente comprador.

Vale lembrar que o contrato de promessa de compra e venda, ainda que se caracterize como instrumento de constituição de direito real, não obedece, necessariamente, a ordem prevista no referido artigo 108 do Código Civil pátrio, haja vista constituir-se exceção à regra geral. Isto porque o próprio artigo 1.417 do mesmo diploma legal prevê a possibilidade de ser constituída a promessa de compra e venda por instrumento particular. (DINIZ, 2002)

O citado artigo 108 refere expressamente que sua regra geral é requisito do negócio jurídico imobiliário, salvo disposição legal em contrário, o que efetivamente ocorre no mencionado artigo 1.417 do código Civil, como já referido. Assim, direito real da promessa de compra e venda de bem imóvel se diferencia dos direitos reais de garantia, porque estes são acessórios, enquanto aquele trata a respeito ao objeto do contrato.

Após o registro da promessa de compra e venda no Ofício de Registro de Imóveis, pode-se apontar efeitos relevantes como por exemplo o Efeito *erga omnes* – uma vez que diante do compromisso devidamente registrado, é viabilizado, ao negócio jurídico, direitos reais, além da publicidade do contrato a terceiros. Já com a conclusão do registro pode-se pensar em cessão de direitos do negócio jurídico independentemente de o promitente vendedor consentir ou não. Essa cessão possuirá plena eficácia.

Outro efeito interessante que cabe ressaltar, é que, ainda que futuramente seja decretada a insolvência civil – popularmente conhecida como falência-, de qualquer uma das partes (tanto do promitente comprador, como do promitente vendedor) não irá ocorrer, diante da declaração do estado de insolvência, a dissolução do compromisso – conforme disciplina o artigo 30 da lei nº 6.766/79⁹.

⁹ Art. 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindirá os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Também é sabido que a partir do registro da promessa de compra e venda não haverá espaço para qualquer discussão sobre o promitente comprador exercer o seu direito a adjudicar compulsoriamente, conforme alhures citado. Relevante ainda é o aspecto do contrato registrado para que, caso haja necessidade, a notificação do promitente comprador, caso venha a ser inadimplente, possuirá a faculdade de purgar a mora dentro do prazo estipulado legalmente. (RIZZARDO, 2010)

Por fim, é sábio citar ainda, que com o registro do contrato de promessa de compra e venda, está garantido o direito de sequela do promitente comprador efetuar a defesa do bem por meio de embargos de terceiro, conforme foi disposto na Súmula 84 do STJ¹⁰ – que teve papel importante para pacificar o tema em questão. Pode-se afirmar que o legislador ao instituir o sistema de registros públicos teve o intuito de garantir máxima segurança aos negócios jurídicos imobiliários.

Após esta análise acerca dos princípios instituídos os registros feitos no Ofício de Imóveis, cabe ressaltar também, que para efetivar essa segurança jurídica, os registros públicos, de um modo geral, também são instituídos por princípios, tais como: Princípio da publicidade, que dispõe que o registro feito no cartório de imóveis produza publicidade, sem que possa terceiro alegar desconhecimento do negócio registrado, assim como podendo um terceiro requerer qualquer matrícula imobiliária, mesmo este não sendo parte do contrato; Princípio da força probante, que cita que os registros públicos possuem presunção de veracidade, ou seja, tudo o que constar na matrícula do imóvel presume-se verdade, pois o registrador possui fé pública; Princípio da legalidade, o qual dá incumbência ao ofício imobiliário verificar constantemente a validade e legalidade dos atos ali praticados, para que assim se evite fraudes; Princípio da territorialidade: exige que a escritura seja registrada no cartório o qual o imóvel pertence, portanto, mesmo o contrato preliminar, podendo ser efetuado em qualquer tabelionato de notas, o registro imobiliário deverá ser efetuado no cartório o qual a matrícula do imóvel contratado pertence; Princípio da continuidade que garante que o ofício de imóveis somente possa efetuar o registro se a parte que aparecer no contrato como promitente vendedora de fato seja a proprietária do imóvel. (RIZZARDO, 2010)

¹⁰ É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Desta forma, pode-se analisar que os princípios supracitados fazem menção aos registros públicos como um todo, mesmo a sua análise tendo sido feita acerca do contrato preliminar de promessa de compra e venda.

Esses princípios visam garantir uma maior segurança jurídica às partes envolvidas no contrato, portanto, quando as partes decidirem adquirir um imóvel é de fundamental importância que verifiquem a matrícula do imóvel a ser contratado, para que se verifique se não recai ônus real sobre o imóvel (como penhora ou alienação fiduciária), bem como se a parte que deseja ser promitente vendedora de fato é a atual proprietária do imóvel e se a parte promitente vendedora é casada e em qual o regime de bens, pois talvez necessite da anuência do cônjuge para que o contrato tenha validade. Pois caso esses cuidados antes de efetuar o contrato preliminar não sejam tomados pelo promitente comprador, há risco de haver fraude.

Por esses motivos que o registro no ofício de imóveis tem real importância. Mesmo muitas pessoas ainda não possuindo o devido conhecimento acerca disso, e por esse motivo deixando de registrar seus contratos, o registro de imóveis garante enorme garantia ao negócio jurídico, pois ele dá ao ato publicidade, o contrato passa a valer então contra terceiros. Além disso, como já visto anteriormente nos princípios que regem os registros públicos, pode-se garantir também que pelo princípio da continuidade somente quem de fato é dono do imóvel no momento do contrato poderá vender, evitando assim que um terceiro de má-fé efetue um contrato e receba o preço sem ser o dono.

Na atualidade, é necessário que se esclareça às partes a importância que, no âmbito jurídico, o registro no Ofício de Registro de Imóveis possui. É sabido que infelizmente boa parte da população - em sua maioria os mais humildes, que em grande parte não possuem maior conhecimento sobre negócios jurídicos - não se atentam para esta importância. Isso não se dá apenas no instituto da promessa de compra e venda de imóveis, mas também nos outros contratos celebrados que necessitam de registro. (GONÇALVES, 2008)

Por fim, pode-se concluir que o instituto jurídico da promessa de compra e venda por ser demasiadamente usual e comum na atualidade é, sem sombra de dúvida, um contrato de objetiva realização para um futuro contrato de compra e venda.

3.2 O entendimento majoritário doutrinário e jurisprudencial acerca da predominância da súmula 239 – da desnecessidade do registro do contrato de promessa de compra e venda

Como visto anteriormente, antes mesmo do atual diploma civil entrar em vigor, com a implementação da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, foi entendido que não haveria a necessidade de registro para que se tivesse direito a adjudicação compulsória. Entretanto, quando o atual Código Civil entrou de fato de em vigor houve uma divergência no entendimento do tema, pois a Súmula tinha um entendimento, e o Código Civil outro. Com esse cenário, os tribunais pátrios passaram, inicialmente, a divergir sobre o tema.

Assim, cabe analisar que com a vigência da Constituição de 1988, começou a imprimir-se no cenário jurídico nacional uma nova realidade acerca do direito patrimonial, passou-se então a haver uma constante preocupação na efetivação dos direitos humanos fundamentais, dando uma maior atenção aos valores coletivos ao invés dos individuais, abstendo-se de forma definitiva do individualismo – que era forte característica do antigo diploma civil pátrio. (FACCHINI, 2010)

Portanto, sendo a função social da propriedade considerada direito fundamental, a sociedade como um todo aos poucos foi se modificando a esta nova realidade, que passou então, a afetar o direito contratual, e por conseguinte, o contrato preliminar de promessa de compra e venda. Passou-se assim, a pensar-se na constitucionalização do Direito Civil, por intermédio dos princípios constitucionais trazidos pela Constituição de 1988 e pelos princípios norteadores do atual Código Civil. (FACCHINI, 2010)

E, nesse contexto, foi promulgada a Constituição, que passou a se tornar a principal fonte do direito civil pátrio (REIS; BAGATINI, 2012, p. 772). Logo, passou-se, então, a entender que no direito civil, como um ramo do direito considerado numa dicotomia como sendo parte do direito privado, não caberia mais utilizar-se de individualismos, assim como narra Ascensão (2001, p. 379)

O Direito privado não pode ser considerado o direito dos egoísmos individuais, como o Direito público não pode ser considerado o direito das relações de dominação. São ambos indispensáveis e entre si complementares. O progresso não está na absorção de um pelo outro, mas na sua coordenação em fórmulas sucessivamente mais perfeitas

Analizando ainda mais a fundo a divisão entre direito público e privado a medida em que a sociedade e as relações provenientes da mesma passaram a evoluir, ARENT (2005, p.39) explica que no ramo do direito público tem-se inicialmente a ideia de como sendo acessível a todos que dele necessitam, como sendo aquilo que vem do povo e foi feito para estar ao alcance do povo e a ele servir, tendo em vista que o Estado Democrático de direito só se torna efetivo quando essas relações estiverem ao alcance de todos os cidadãos.

De outra banda, agora olhando pela ótica da esfera do direito privado – e cabe lembrar que nele se englobaria o objeto do estudo em questão, o contrato preliminar de promessa de compra e venda- tem-se a ideia inicial de algo privado, como o próprio nome diz, algo desempossado de humanidade, solidariedade, ou qualquer outro significado que remeta a sentimentos humanitários e solidários.

Essas definições abarcam o senso comum e foram impregnadas na consciência coletiva desde muito cedo. Entretanto, com o passar do tempo e a evolução social ocorrida principalmente depois da promulgação da Constituição Federal de 1988, passou-se a atentar para essas e outras dicotomias que se encontravam já ultrapassadas.

Assim, os direitos fundamentais e o processo de integração dos princípios trazidos pela própria constituição ao ordenamento jurídico como um todo implicam em incorporar não só o que está expresso no texto constitucional, mas também é preciso olhar sob um prisma mais amplo para que se possa formar de fato a interpretação que o legislador tanto busca. A ampliação dessa nova ótica jurisdicional, conforme explica Fachin (2009, p.9-15 e p. 12-13):

É possível encetar pela dimensão formal, como se explica. A Constituição Federal brasileira de 1988 ao ser apreendida tão só em tal horizonte se reduz ao texto positivado, sem embargo do relevo, por certo, do qual se reveste o discurso jurídico normativo positivado. É degrau primeiro, elementar regramento proeminente, necessário, mas insuficiente. Sobreleva ponderar, então, a estatura substancial que se encontra acima das normas positivadas, bem assim dos princípios expressos que podem, eventualmente, atuar como regras para além de serem mandados de otimização. Complementa e suplementa o norte formal anteriormente referido, indo adiante até a aptidão de inserir no sentido da constitucionalização os princípios implícitos e aqueles decorrentes de princípios ou regras constitucionais expressas. São esses dois primeiros patamares, entre si conjugados, o âmbito compreensivo da percepção intrassistemática do ordenamento. Não obstante, o desafio é apreender extrassistematicamente o sentido de possibilidade da constitucionalização

como ação permanente, viabilizada na força criativa dos fatos sociais que se projetam para o Direito, na doutrina, na legislação e na jurisprudência, por meio da qual os significados se constroem e refundam de modo incessante, sem juízos apriorísticos de exclusão. Nessa toada, emerge o mais relevante desses horizontes que é a dimensão prospectiva dessa travessia. O compromisso se firma com essa constante travessia que capta os sentidos histórico-culturais dos códigos e reescreve, por intermédio da ressignificação dessas balizas linguísticas, os limites e as possibilidades emancipatórias do próprio Direito”

Destarte, se no caso concreto, houver uma divergência entre direitos individuais e coletivos, os coletivos terão um maior valor. Assim, se houver no caso concreto, uma colisão entre direitos individuais e coletivos, os coletivos terão um peso maior, pois se refere à coletividade. Este caráter social é evidenciado no artigo 421 do Código Civil Brasileiro¹¹.

Para Araújo (2005, p. 335):

Mais importante que a revogação explícita de certas normas, foi a mudança (radical) de orientação que a CF/88 impôs em relação aos institutos de direito privado, que refletindo ainda os ideais liberal-individualistas do apogeu da ordem jurídica burguesa, entraram em flagrante contradição como quadro valorativo da nova ordem constitucional, fundada nos princípios da dignidade da pessoa humana e na solidariedade social.

Nesse sentido, pode-se caracterizar que na ação de adjudicação compulsória, o juiz tem papel de proferir uma sentença que irá substituir a vontade do promitente vendedor do contrato, e essa, irá posteriormente valer como título para que seja efetuado o registro de compra e venda no Ofício de Registro de Imóveis.

Pode-se verificar então, que esta ação de adjudicação compulsória não possui natureza condenatória para o promitente vendedor - que compõe o polo passivo da ação neste caso. Entretanto, caso a ação seja julgada procedente, o juiz ao proferir a sentença, irá outorgar ao promitente comprador o direito de adjudicar.

Em contraponto, caso o contrato de promessa de compra e venda ainda não esteja registrado, o mesmo não exterioriza a eficácia do direito real do negócio jurídico contratado. Nessa condição, embora lhe seja possível a adjudicação, mas

¹¹ Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato

esta somente será possível após determinação judicial, fazendo-se valer do artigo 466-B da Lei nº 11.232/05¹²

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça informou procecentemente que:

A circunstância do compromisso de compra e venda ter sido celebrado através de instrumento particular não registrado não viabiliza, por si só, a adjudicação compulsória, apresentando-se hábil a sentença a produzir os efeitos de declaração de vontade.

Então, com a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”, ou seja, apesar da súmula 239, a adjudicação somente é possível a partir da sentença judicial nesse sentido.

Assim, o Conselho Federal de Justiça desenvolveu o entendimento registrado no Enunciado nº 95 da 1ª Jornada de Direito Civil que: “O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário”.

Por conseguinte, é notório que, após a vigência do atual Código Civil Brasileiro, mesmo a jurisprudência tendo se tornado resistente a outorgar ao promitente comprador o exercício do direito de adjudicar compulsoriamente, hoje não é mais divergente nesse ponto, estando pacífico nos tribunais pátrios.

Este instituto, quando celebrado com validade, produz efeitos para todas as partes contratantes e assim, gerando efeitos obrigacionais entre si. Igualmente, o atributo da irretratabilidade e o estabelecimento do direito real – com o devido registro – tornam-se elementos notoriamente importantes para o negócio. Não obstante, a doutrina e a jurisprudência abandonaram a ideia de que era necessário o registro para que o contrato pudesse ser adjudicado.

Como visto anteriormente, o registro produz efeito de direito real ao contrato, e certamente é importante no que versa sobre a análise jurídica contratual moderna; mas não é elemento essencial para garantir direitos obrigacionais, não necessitando

¹² Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

então, que o registro seja efetuado para que se tenha direito a adjudicação, nos termos da súmula 239.

Assim, passou a jurisprudência a entender que não havia a necessidade do contrato preliminar estar registrado para que se possa adjudicar compulsoriamente, o que deu origem a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça que dispõe que “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Portanto, a tendência é que o registro mantenha a sua importância, mas que para os negócios feitos longe dos olhos do Tabelião de Imóveis, os mesmos possam garantir às partes um direito adquirido – que no caso em tela é o de adjudicar compulsoriamente o contrato de promessa de compra e venda sem que seja necessariamente o mesmo registrado.

3.3 A exigência dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro e a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça

O código civil brasileiro, nos seus artigos 1.417 e 1.418¹³, disciplina o contrato preliminar mais usual no mercado imobiliário do país - a promessa de compra e venda. Tal dispositivo legal, incorporado no Código Civil Brasileiro em 2002 refere-se acerca da necessidade de que o contrato de promessa de compra e venda seja levado a registro para que o promitente comprador tenha direito a adjudicação compulsória.

E nesse sentido, antes mesmo da vigência do atual diploma civil, o Superior Tribunal de Justiça na Súmula 239 cita acerca da desnecessidade do registro da promessa de compra e venda para fins de adjudicação. Tem-se nesse cenário jurídico então, uma Súmula que é anterior ao Código Civil e que é contrária ao texto trazido por este em lei.

¹³ 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.

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.

Com tal situação, cria-se, então, a discussão e a polêmica sobre o que seria correto aplicar no caso concreto. Muitos juristas e aplicadores do direito passaram a defender a posição de que deveria de aplicar a legislação civil vigente de forma a interpretá-la de forma literal, ou seja, no sentido de exigir o registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de permitir a adjudicação compulsória por parte do promitente comprador.

De outra banda, outros juristas e aplicadores do direito passaram a defender a posição de que o sistema jurídico deve ser entendido como um todo, não sendo o diploma civil uma legislação unitária, devendo ser analisado de acordo com os princípios embaixadores da Constituição Federal de 1988 e os princípios que nortearam o próprio Código Civil Brasileiro, tal qual narra Exy (2003, p. 33):

Tem que ceder ante o outro. Porém isto não significa declarar inválido o princípio afastado nem que no princípio afastado tenha que se introduzir uma cláusula de exceção. O que sucede, mais exatamente, é que, sob certas circunstâncias, um dos princípios precede o outro. Sob outras circunstâncias, a questão da precedência pode ser solucionada de maneira inversa. É isto o que se quer dizer quando se afirma que, nos casos concretos, os princípios têm diferente peso e que prevalece o princípio com maior peso. Os conflitos de regras resolvem-se na dimensão da validade; a colisão de princípios – como só podem entrar em colisão princípios válidos – tem lugar para além da dimensão da validade, na dimensão do peso.

Quando no caso concreto, como no em estudo, ocorre conflito de direitos, refere, para estes casos Alexy (1997, p.97):

Ocorre que, em uma ordem pluralista, existem outros princípios que abrigam decisões, valores ou fundamentos diversos, por vezes contrapostos. A colisão de princípios, portanto, não é só possível, como faz parte da lógica do sistema, que é dialético. Por isso a sua incidência não pode ser posta em termos de tudo ou nada, de validade ou invalidade. Deve-se reconhecer aos princípios uma dimensão de peso ou importância. À vista dos elementos do caso concreto, o intérprete deverá fazer escolhas fundamentadas, quando se defronte com antagonismos inevitáveis, como os que existem entre a liberdade de expressão e o direito de privacidade, a livre iniciativa e a intervenção estatal, o direito de propriedade e a sua função social. A aplicação dos princípios se dá, predominantemente, mediante ponderação.

Mesmo com o enunciado supracitado, ainda há a discussão acerca do caso em tela ser *contra legem*¹⁴, entretanto, juristas e doutrinadores não costumam aceitar

¹⁴ Conceito referente aos costumes que se encontra em divergência com a legislação vigente.

costumes *contra legem*, tendo em vista que estes fazem parte de fontes secundárias do direito, conforme anteriormente exposto.

Nessa acepção, uma mudança na forma de como se aplica o Direito, por meio de um conjunto de normas, segundo cita Bobbio (1997, p.31) possibilita uma concepção maior e mais ampla do direito.

Enquanto pela teoria tradicional, um ordenamento se compõe de normas jurídicas, na nova perspectiva normas jurídicas são aquelas que venham a fazer parte de um ordenamento jurídico. Em outros termos, não existem ordenamentos jurídicos porque há normas jurídicas, mas existem normas jurídicas porque há ordenamentos jurídicos distintos dos ordenamentos não-jurídicos. O termo “direito”, na mais comum acepção de Direito objetivo, indica um tipo de sistema normativo, não um tipo de norma.

Logo, para que se pudesse saber com interpretar a divergência legal que havia em relação à necessidade ou não do registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação compulsória, houve a necessidade de ir contra o legalismo exagerado dos sistemas tradicionais, que consideravam que o texto legal era única fonte do direito, e, passar então, a adotar uma nova postura para que se conseguisse observar de um prisma mais amplo as normas e princípios constitucionais e norteadores do Código Civil. (REIS; DIAS, 2011)

Essa necessidade surge devida a evolução social legislativa e principiológica que o direito pátrio passou, provocando profundas alterações na sociedade e fazendo com que as concepções e dogmas estabelecidos fossem se tornando ultrapassados. Dessa forma, o direito e a sua forma de aplicação também sofreram alterações e devem se adaptar a essa nova realidade social e jurídica. (REIS; DIAS, 2011)

Logo, para que seja feita uma análise mais ampla da norma, deixando de observar apenas o texto literal, cabe frisar que se deve sempre analisar os princípios interpretativos constitucionais, assim como para o direito civil ou para qualquer outro ramo do direito, conforme explana Canotilho (1991, pág. 162):

O princípio da unidade da Constituição ganha relevo autônomo como princípio interpretativo quando com ele se quer significar que o Direito Constitucional deve ser interpretado de forma a evitar contradições (antinomias, antagonismos) entre as suas normas e, sobretudo, entre os princípios jurídicos-políticos constitucionalmente estruturantes. Como ‘ponto de orientação’, ‘guia de discussão’ e ‘factor hermenêutico de decisão’ o princípio da unidade obriga o intérprete a considerar a Constituição na sua globalidade e procurar harmonizar

os espaços de tensão existentes entre as normas constitucionais a concretizar. Daí que o intérprete deva sempre considerar as normas constitucionais, não como normas isoladas e dispersas, mas sim como preceitos integrados num sistema interno unitário de normas e princípios.

Por esta linha, não basta somente efetuar uma análise sob uma ótica principiológica constitucional, mas também é preciso analisar os princípios embaixadores do direito civil e do diploma civil de 2002. Para Rodrigues (2007, p. 52), “o direito civil é uma ciência social que regula a vida do homem na sociedade, e não seria possível essa convivência social harmônica, sem regras que regulem tal comportamento”.

Tendo em vista a linguagem empregada pelo atual diploma civil, ele se torna um sistema jurídico aberto (MARTINS-COSTA; BRANCO, 2002), permitindo assim a incorporação de novos problemas criados pela jurisprudência, e por isso é considerado como sendo um código social, trazendo consigo princípios da operabilidade, eticidade e solidariedade.

O princípio da operabilidade para Reale (1998, p. 102) “confere ao julgador maior elastério, para que, em busca de solução mais justa, a norma, que, contendo cláusulas gerais ou conceitos indeterminados, possa, na análise de caso por caso, ser efetivamente aplicada, com base na valoração objetiva, vigente na sociedade atual”.

Já o princípio da Eticidade, para (DINIZ, 2017) se relaciona não somente com o direito civil isoladamente, mas também com o direito constitucional, tendo correlação com a dignidade da pessoa humana. Esse princípio tem como principal intuito barrar tudo que ofenda os valores éticos da sociedade como um todo, reprimindo qualquer atitude eivada de má-fé. Ramos (2008, <<https://www.investidura.com.br>>) trata como:

Ética, seria o estudo dos significados e das justificativas das normas jurídicas que seriam diferentes da moral por apresentarem uma propriedade obrigatório-coercitivo, enquanto que a moral social estipula as normas que o indivíduo deverá seguir para viver tranquilamente na sociedade, pois ela não tem limites, e as pessoas podem nem saber o significado de moral, mas agem de acordo com um patamar comum de condutas para todos que vivem no mesmo ciclo social. Já a moral individual ou pessoal, seria um conjunto de regras que surgem do comportamento social que pauta a vida individual da pessoa, que seriam regras de foro íntimo baseado nas normas da própria sociedade em que vive, e mesmo essas regras, no caso de sua transgressão, não terem caráter repressivo, trarão um resultado social, conforme a conduta praticada.

De outra banda, o princípio da socialidade, por sua vez, teve origem na Revolução Francesa e se concretizou no ordenamento jurídico pátrio com a promulgação da constituição de 1988, quando se efetivaram os direitos fundamentais. Tal princípio abarca os valores coletivos, deixando de lado de vez o individualismo marcado pelo antigo Código Civil de 1916. Assim, os interesses individuais devem vir em segundo plano aos coletivos.

Pode-se depreender, então, que, ao instituir o atual diploma civil pátrio, o legislador fez uso dos princípios constitucionais trazidos pela CF de 1988 e inseriu outros princípios norteadores para que os aplicadores do direito passassem a entender o ramo jurídico nessa nova realidade social que deixava de ser individualista e passava a pensar no bem estar social.

Portanto, quando se notou a divergência do que previa o texto legal do Código Civil e o disposto na Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, a jurisprudência passou a analisar o direito como um todo, não só aplicando a letra fria da legislação civil. E, assim, a partir deste entendimento hermenêutico majoritário, passou-se a aplicar a Súmula em detrimento ao Código Civil. Tal posicionamento jurisprudencial, mesmo sendo considerado *contra legem*, foi entendido como mais coerente pois abarcaria aqueles contratos que não foram ainda levados a registro por puro desconhecimento da lei pelas partes. Ou seja, as partes contratantes que efetuassem o contrato preliminar, mesmo sendo hipossuficientes e mal instruídas, teriam o direito de adjudicação compulsória.

Conclui-se, portanto, que ao aplicar a Súmula o direito civil estaria caminhando de acordo com os seus princípios norteadores, pois se o contrato mesmo que preliminar cumpre os seus requisitos intrínsecos, ou seja, possui eticidade, deve então a norma ser aplicada de forma a abarcar também o princípio da socialidade, contendo em seu cerne valores coletivos em detrimento aos individuais.

4 A ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS A RESPEITO DA NECESSIDADE OU NÃO DO REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO NO BRASIL, CONFORME A LEGISLAÇÃO E A JURISPRUDÊNCIA

A análise jurisprudencial do tema é imprescindível para que se possa ter uma visão mais clara e ampla sobre como os tribunais pátrios têm decidido sobre a necessidade ou não de registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de posterior adjudicação compulsória.

Primeiramente, será efetuada uma análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, posteriormente do Superior Tribunal de Justiça e por fim, do Supremo Tribunal Federal.

4.1 A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

Em primeiro lugar será feita uma análise de um julgado do ano de 1983, portanto, ainda na vigência do Código Civil de 1916 e anterior ainda à vigência da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, que vigora desde o ano de 2000 no ordenamento jurídico Brasileiro.

ADJUDICACAO COMPULSORIA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL. QUITACAO DO PRECO, IMPLICANDO EM IRRETRATABILIDADE DO NEGOCIO. SE OCOMPROMISSARIO PAGOU INTEGRALMENTE O PRECO, PROCEDE O PEDIDO DE ADJUDICACAO COMPULSORIA, MESMO QUE NAO INSCRITO O CONTRATO, SE OOBSTACULO AO REGISTRO FOI CRIADO PELO COMPROMITENTE. RECURSO PROVIDO. (BRASIL, 1983 < <http://www.tjrs.jus.br> >)

No julgado supracitado a turma recursal da Primeira Câmara Cível entendeu que, no caso em tela, tendo o promitente comprador pago integralmente o valor contratado o mesmo tem direito de adjudicar compulsoriamente mesmo o contrato preliminar não estando registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Assim, tal decisão do ano de 1983 vem ao encontro da decisão infra, a qual é do ano de 2003, portanto já na vigência da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

Tal entendimento é de que o direito de adjudicação compulsória não se condiciona em momento algum ao registro do contrato no Ofício de Registro de Imóveis se o valor contratado foi pago integralmente.

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. FALTA DE REGISTRO DO CONTRATO. 1.De acordo com o teor da Súmula 239 do STJ, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do contrato no Registro de Imóveis. 2.Comprovada a existência do contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes e tendo o autor pago integralmente o preço, impõe-se a procedência da ação. APELAÇÃO DESPROVIDA. (BRASIL, 2003, < <http://www.tjrs.jus.br> >)

Já no julgado infra, o autor requer a adjudicação compulsória alegando que o imóvel foi vendido por terceiro que não proprietário de fato do imóvel contratado. Entretanto a parte autora da ação não pôde comprovar documentalmente o fato exposto, pois não basta alegar o fato de ser possuidor do direito de adjudicar compulsoriamente, é preciso que o promitente comprador comprove correspondência entre o promitente vendedor e o real possuidor do imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMITENTE VENDEDOR QUE NÃO DETÉM O REGISTRO DO BEM. ILEGITIMIDADE DA PROPRIETÁRIA REGISTRAL. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS PARA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. Adjudicação compulsória. A ação de adjudicação compulsória tem por finalidade transferir, através do registro de imóvel, a propriedade ao comprador do bem caso o vendedor, após receber a totalidade do preço se recuse ao cumprimento contratual. Mérito. Autores requereram a adjudicação do imóvel que foi vendido por terceira pessoa que não é a proprietária registral. Não comprovaram o fato constitutivo de seu direito, art. 373, Inciso I do CPC/2015, pois não trouxeram documentos para demonstrar a ligação entre o vendedor do bem e o proprietário do imóvel. Sentença mantida. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (BRASIL, 2018, < <http://www.tjrs.jus.br> >)

No mesmo sentido das demais jurisprudências já citadas, o julgado abaixo da Décima Oitava Câmara Cível aplicou a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça entendendo mais uma vez que o direito de adjudicação não está condicionado ao registro do contrato.

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PAGAMENTO COMPROVADO. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS. AÇÃO AJUIZADA CONTRA TITULAR DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROVA DA QUITAÇÃO DO PREÇO. Na esteira do disposto na Súmula 239 do STJ, o direito à adjudicação não está condicionado ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Possibilidade de ajuizamento da adjudicação com base no contrato de cessão de direitos sobre o imóvel, no caso concreto, pois demonstrada quitação do preço tanto com relação à aquisição do imóvel pelos cessionários, ora autores, quanto [...] (BRASIL, 2011, < <http://www.tjrs.jus.br> >)

Também ao encontro com esse pensamento, o julgado infra entende pela aplicação da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça. No caso em tela foram adquiridos três lotes pelos autores da ação e a Sentença foi procedente no sentido de declarar a adjudicação compulsória dos imóveis.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA EXTRA PETITA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. LEGITIMIDADE PASSIVA. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. MÉRITO. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS. ADIMPLEMENTO DO PREÇO PELO ADQUIRENTE. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. TITULAR REGISTRAL. CLÁUSULA PENAL. INEXECUÇÃO DO CONTRATO. Sentença Extra Petita Veiculados na inicial o pedido de adjudicação compulsória e de incidência da multa pactuada pelo descumprimento contratual, revela-se ultra petita a sentença que determina o levantamento de hipoteca. Excesso extirpado. Impossibilidade Jurídica do pedido. A pretensão de adjudicação compulsória está prevista no ordenamento jurídico. Preliminar afastada. Legitimidade Passiva. Ilegitimidade passiva das demandadas Ediba S/A e Guerino S/A que não detêm relação de direito material com os autores. Sentença mantida no ponto. Gratuidade Judiciária. Gratuidade judiciária postulada apenas em grau recursal quando já a parte já é sucumbente. Indeferimento. Preparo efetuado. Conhecimento do recurso. Mérito O pedido inicial é de adjudicação compulsória. Sentença que determinou a outorga da escritura, sob pena de multa. Pertinência do pleito inaugural. Na esteira do disposto na Súmula 239 do STJ, o direito à adjudicação não está condicionado ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Aquisição de três lotes pelos autores, mediante contrato de cessão de direitos, no qual constou cláusula expressa no sentido de que, pago o preço, seria outorgada a competente escritura ao comprador. Lotes que compõem a área maior, que permanecem registrada em nome da instituição financeira, proprietária original, porquanto a urbanizadora, adquirente, não quitou a integralidade do preço avençado. Cláusula do contrato firmado entre o banco e a empresa, autorizando a venda de lotes a terceiros, com a outorga das respectivas escrituras. Incontroversa a quitação do preço. Responsabilidade conjunta dos réus. Sentença procedente para declarar a adjudicação compulsória dos imóveis. Astreinte afastada porque a sentença servirá como registro. Somente a incorporadora responde pelo descumprimento do contrato, arcando com a cláusula penal de 10% sobre o valor ajustado, conforme o pacto. Sucumbência redimensionada. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNANIME. (BRASIL, 2013, < <http://www.tjrs.jus.br> >)

Não obstante, na jurisprudência infra, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao analisar o caso, é conciso ao explicar que somente o contrato de promessa de compra e venda com o preço devidamente quitado já é suficiente para que se possa ajuizar a ação de adjudicação compulsória.

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO AJUIZADA CONTRA TITULAR DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROVA DA QUITAÇÃO DO PREÇO. Na esteira do disposto na Súmula 239 do STJ, o direito à adjudicação não está condicionado ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Possibilidade de ajuizamento da adjudicação com base no contrato de promessa de compra e venda, pois demonstrada quitação do preço. Sentença reformada. Invertida sucumbência. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (BRASIL, 2015, < <http://www.tjrs.jus.br> >)

Assim como no julgado abaixo citado, do mesmo tribunal, que refere em sua decisão que o contrato de promessa de compra e venda por si só já garante direito real às partes, mesmo ele ainda não estando registrado. O presente caso trata de um caso de inventário e fala acerca de o próprio contrato de promessa de compra e venda ainda não registrado já garantir às partes direito real, que no presente caso, foi entendido que o imóvel deve ser partilhado.

No caso exposto, mesmo não se tratando de uma ação de adjudicação compulsória, pode-se ver que o entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul é que o contrato de promessa de compra e venda por si só já garante direito de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. DIREITOS CONTRATUAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PARTILHA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE DO STJ. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título inter vivos ou causa mortis, independentemente de registro. Nessa senda, devem ser partilhados, em ação de inventário, os direitos sobre imóvel adquirido pelo de cujus por meio de contrato de promessa de compra e venda ainda não registrado, nos termos do art. 993, IV, g, do CPC. Precedente do STJ. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (BRASIL, 2014, < <http://www.tjrs.jus.br> >)

Diante do exposto e dos julgados analisados, pode-se concluir que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul tem entendido que não há a necessidade do registro do contrato preliminar de promessa de compra e venda no

Cartório de Imóveis para que o promitente comprador tenha direito a adjudicação compulsória.

Portanto há a necessidade que os requisitos do contrato estejam de acordo com as observâncias legais, como pagamento integral do preço pelo promitente comprador, por exemplo, para que haja o direito de adjudicação compulsória.

4.2 A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

Agora será efetuada a análise jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESNECESSIDADE. SÚMULA/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO. - Nos termos do enunciado nº 239 da súmula/STJ, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (BRASIL, 2011, < <http://www.stj.jus.br> >)

No julgado anteriormente citado, o Superior Tribunal de Justiça entende pela aplicação do enunciado da Súmula 239 do mesmo tribunal.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. A INSCRIÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO NÃO É ESSENCIAL À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO ESPECIAL NÃO ATENDIDO. UNÂNIME. (BRASIL, 1993, < <http://www.stj.jus.br> >)

No caso citado acima a decisão permanece a mesma, porém tal decisão foi no ano de 1993, anteriormente à vigência da súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

Pode-se concluir então que, mesmo antes da vigência da súmula 239, já havia o entendimento, por parte do Superior Tribunal de Justiça, da desnecessidade do registro imobiliário do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação compulsória.

Também nesse sentido, a decisão infra entende que:

CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA-E-VENDA. NATUREZA JURÍDICA PESSOAL DO DIREITO. OUTORGA UXÓRIA. DESNECESSIDADE.

INSTRUMENTO NÃO-REGISTRADO.VALIDADE. AÇÃO COMINATORIA OU ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA.PRECEDENTES DA TURMA. DOUTRINA E JURISPRUDENCIA EM RECENTE ESTUDODO PROF. HUMBERTO THEODORO JUNIOR. RECURSO DESPROVIDO. I - TENDO EM VISTA A NATUREZA EMINENTEMENTE PESSOAL DOS DIREITOS RESULTANTES DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA-E-VENDA, DESNECESSARIA E A OUTORGA UXORIA DA MULHER QUE FIRMOU O PACTO. II - DISPENSAVEL TAMBEM A INSCRIÇÃO DO INSTRUMENTO NO REGISTRO IMOBILIARIO COMO CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE DAS AÇÕES COMINATORIAE ADJUDICATORIA, SE O QUE SE PRETENDE E FAZER VALER OS DIREITOS ENTRE AS PARTES CONTRATANTES. (BRASIL, 1996, < <http://www.stj.jus.br> >)

Portanto, a Quarta Turma julga que é dispensável a inscrição do instrumento no Ofício de Registro de Imóveis como condição de direito à adjudicação, sendo que o contrato preliminar já tem a finalidade de fazer direito entre as partes. Observa-se que no julgado supra, assim como no analisado anteriormente, a data do julgamento é anterior à vigência da súmula 239.

Seguindo a análise jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, a Terceira Turma no ano de 2009, entende que:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - INEXISTÊNCIA - CUMPRIMENTO DO ÔNUS DE PROVAR FATOS CONSTITUTIVOS PELO AUTOR - CONFIGURAÇÃO - OBRIGAÇÃO DE OUTORGAR A ESCRITURA DEFINITIVA ANTE O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NECESSIDADE - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. Não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte. 2. A autora da ação se desincumbiu do seu ônus de prova, mediante alegações acompanhadas de robustos indícios (que, diga-se de passagem, não foram infirmados pela parte ré), pelo que não há falar em afronta aos arts. 333, I e II, do CPC. 3. Ao longo do processo, a comprovação do pagamento das prestações de promessa de compra e venda ficou evidenciada diante: de todos os fatos incontroversos nos autos (como, a morte do promitente comprador após o prazo de pagamento das prestações, a forma de pagamento consistente no desconto mensal da folha de pagamento do promitente comprador, a ausência de pendências atestada pelo banco promotor desses descontos, o reconhecimento do INSS em não possuir arquivados quaisquer documentos relativos à avença preliminar) e da constatação de que o INSS não acusou a existência de qualquer débito nem produziu provas suficientes a infirmar os fortes indícios trazidos na inicial. 4. Assim, pagas as prestações do compromisso de compra e venda de imóvel e recusada a outorga da escritura definitiva do negócio principal, impõe-se a procedência da ação de adjudicação compulsória. 5. Recurso especial improvido (BRASIL, 2009, < <http://www.stj.jus.br> >)

No julgado exposto acima, ficou comprovado o pagamento das prestações do contrato de promessa de compra e venda, mesmo com o

falecimento do promitente comprador posteriormente, a turma entendeu procedente a ação de adjudicação compulsória, tendo em vista preenchido o requisito legal de pagamento do preço integral contratado pelo promitente comprador.

No caso citado, não haveria a exigência do registro do contrato preliminar para que ação de adjudicação fosse julgada procedente, haveria então somente a necessidade da observância legal do pagamento do valor integral do contrato, pois o Superior Tribunal de Justiça entende novamente que o contrato preliminar – quando com todos os requisitos legais observados – já garante direito de adjudicação.

Não obstante, num caso mais recente, em 17 de abril de 2018, o Superior Tribunal de Justiça, visando manter a sua posição jurisprudencial acerca da aplicabilidade da Súmula em detrimento ao exposto no texto do Código Civil, entende que mesmo não estando o compromisso de compra e venda registrado, não tem mais o promitente vendedor o poder de dispor do bem prometido na alienação. Como segue:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. NATUREZA JURÍDICA. EFEITOS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AUSÊNCIA DO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTOS PREVISTOS NO ART. 32 DA LEI Nº 4.591/1964. ÔNUS DA INCORPORADORA. NULIDADE AFASTADA. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. 1. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos. 2. O descumprimento, pela incorporadora, da obrigação prevista no art. 32 da Lei 4.591/64, consistente no registro do memorial de incorporação no Cartório de Imóveis e dos demais documentos nele arrolados, não implica a nulidade ou anulabilidade do contrato de promessa de compra e venda de unidade condominial. Precedentes. 3. É da natureza da promessa de compra e venda devidamente registrada a transferência, aos adquirentes, de um direito real denominado direito do promitente comprador do imóvel (art. 1.225, VII, do CC/02). 4. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, que podem atingir terceiros, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. Precedentes. 5. Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio. 6. Como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam

terceiros de boa-fé. 7. Recurso especial provido. (BRASIL, 2018, < <http://www.stj.jus.br> >)

Logo, o promitente vendedor não pode, portanto, oferecer o bem, objeto do contrato preliminar de promessa de compra e venda, em garantia, alienação de qualquer natureza ou gravá-lo com qualquer ônus real, pois o direito de fazê-lo foi transmitido ao promitente comprador no momento em que a escritura de promessa de compra e venda foi efetuada e o preço total pago.

Portanto, seguindo esta linha, qualquer negócio jurídico efetuado posteriormente pelo promitente vendedor em relação ao imóvel objeto do contrato preliminar podem ser considerados ineficazes, ainda que com terceiros de boa-fé, como é explanado na jurisprudência acima exposta.

4.3 A análise jurisprudencial do Supremo Tribunal Federal (STF)

Para encerrar a análise jurisprudencial acerca da necessidade do registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação, serão examinados julgados do Supremo Tribunal Federal.

Inicialmente, será feita a análise do julgado do Supremo Tribunal Federal no ano de 2012, portanto, já na vigência do atual diploma civil e da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONTRARIEDADE AO ART. 93, INC. IX, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDAMENTADO. CONTRARIEDADE AO ART. 5º, INC. LV, DA CONSTITUIÇÃO: OFENSA CONSTITUCIONAL INDIRETA. AGRAVO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO. Relatório 1. Agravo nos autos principais contra decisão que inadmitiu recurso extraordinário, interposto com base no art. 102, inc. III, alínea a, da Constituição da República. 2. O Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu: “ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – exceptio non adimpleti contractus – Questão não suscitada na defesa nem debatida nos autos, ininteligível, nesse particular, o recurso – Demais questões suscitadas como requisitos para a ação que devem ser conhecidas de ofício, a qualquer tempo e grau de jurisdição – Prévia notificação desnecessária – Ausência de registro do compromisso – Irrelevância – Contrato para o qual a lei não exige qualquer solenidade ou forma especial – Réus que não impugnam o conteúdo das laudas do contrato – Simulação inocente – Contrato de mútuo perfeitamente lícito – Ausência de prova de cobrança de juros usurários – Recurso não provido, na parte conhecida” (fl. 156). Não foram opostos embargos de declaração. 3. A decisão agravada teve

como fundamentos para a inadmissibilidade do recurso extraordinário as circunstâncias de que a decisão recorrida estaria fundamentada e de que a contrariedade à Constituição, se tivesse ocorrido, seria indireta. 4. No recurso extraordinário, os Agravantes alegam que o Tribunal de origem teria contrariado os arts. 5º, inc. LV, e 93, inc. IX, da Constituição. Apreciada a matéria trazida na espécie, DECIDO. 5. O art. 544 do Código de Processo Civil, com as alterações da Lei n. 12.322/2010, estabelece que o agravo contra decisão que não admite recurso extraordinário processa-se nos autos desse recurso, ou seja, sem a necessidade da formação de instrumento. Sendo este o caso, analisam-se, inicialmente, os argumentos expostos no agravo, de cuja decisão se terá, então, se for o caso, exame do recurso extraordinário. 6. Razão jurídica não assiste aos Agravantes. 7. O Desembargador Carlos Augusto de Santi Ribeiro afirmou: "A prévia notificação dos promitentes vendedores, ora réus, não é condição para a propositura da adjudicação compulsória e a citação válida produz os efeitos daquela. Irrelevante, outrossim, que o instrumento acostado a fls. 56/58, para fins de adjudicação compulsória, não tenha sido registrado na matrícula imobiliária, porquanto ainda assim gera efeitos obrigacionais, restrito aos contratantes. Nesse sentido é a Súmula 239 do STJ: "O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis". O contrato em questão é válido, celebrado por agentes capazes, com objeto lícito e para o qual a lei não exige qualquer solenidade ou forma especial. Irrelevante, outrossim, a falta de rubrica nas duas primeiras laudas do contrato e que as testemunhas não tenham presenciado, de fato, o negócio, porquanto os réus não impugnam o conteúdo das laudas e não se trata aqui de execução de título extrajudicial, caindo por terra, aliás, a alegada falsidade, uma vez que o instrumento que eles próprios juntaram nos autos a fls. 56/58 é idêntico àquele inicialmente apresentado pelo autor e que está reproduzido a fls. 08/10. (...) E a respeito da simulação do negócio, assinala-se que não se considera defeito, quando não houver a intenção de prejudicar a terceiros, ou de violar disposição de lei, a teor do art. 103 do Código Civil de 1916, vigente à época dos fatos, caracterizada como simulação inocente. Outrossim, o contrato de mútuo, conceituado como o empréstimo de coisas fungíveis, ou seja, "o contrato pelo qual uma das partes transfere uma coisa fungível a outra, obrigando-se esta a restituir-lhe coisa do mesmo gênero, da mesma qualidade e na mesma quantidade" (Caio Mário da Silva Pereira, Instituições de Direito Civil, vol. III, 10a ed., Forense, Rio de Janeiro, 1999, pág. 218), é perfeitamente lícito perante nosso ordenamento jurídico, ainda que tenha como objeto dinheiro e que se fixe juros sobre o saldo a ser restituído. O que não se admite é a aplicação de juros abusivos e a celebração do mútuo, necessariamente, não implica prática de usura. E nesse sentido, não há prova de cobrança de juros usurários, de sorte a anular o negócio. No mais, simulado o negócio, os réus beneficiaram-se e não pagaram o valor do mútuo, o que induz a quitação do preço do imóvel. Nessas circunstâncias, o caso era mesmo de procedência da ação" (fls. 158-160).

8. A alegação de nulidade do acórdão por contrariedade ao art. 93, inc. IX, da Constituição da República não pode prosperar. Embora em sentido contrário à pretensão dos Agravantes, o acórdão recorrido apresentou suficiente fundamentação. Conforme a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, "o que a Constituição exige, no art. 93, IX, é que a decisão judicial seja fundamentada; não, que a fundamentação seja correta, na solução das questões de fato ou de direito da lide: declinadas no julgado as premissas, corretamente assentadas ou não, mas coerentes com o dispositivo do acórdão, está satisfeita a exigência constitucional" (RE 140.370, Rel. Min. Sepúlveda Pertence, RTJ 150/269). 9. O Supremo Tribunal assentou, ainda, que as alegações de contrariedade aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, dos limites da coisa julgada e da prestação jurisdicional, quando

dependentes de exame de legislação infraconstitucional (Código de Processo Civil e Código Civil), podem configurar apenas ofensa constitucional indireta. Nesse sentido: “A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal firmou-se no sentido de que as alegações de afronta aos princípios do devido processo legal, da motivação dos atos decisórios, do contraditório, dos limites da coisa julgada e da prestação jurisdicional, se dependentes de reexame de normas infraconstitucionais, configurariam ofensa constitucional indireta. 3. Imposição de multa de 5% do valor corrigido da causa. Aplicação do art. 557, § 2º, c/c arts. 14, inc. II e III, e 17, inc. VII, do Código de Processo Civil” (AI 643.746-AgR, de minha relatoria, Primeira Turma, DJe 8.5.2009). Nada há a prover quanto às alegações dos Agravantes. 10. Pelo exposto, nego seguimento a este agravo (art. 544, § 4º, inc. II, alínea a, do Código de Processo Civil e art. 21, § 1º, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal). Publique-se. Brasília, 13 de setembro de 2012. Ministra CÂRMEN LÚCIA Relatora (BRASIL, 2012, < <http://www.stf.jus.br> >)

No caso em questão, foi citada que a ausência de registro da promessa é irrelevante, pois o STF entendeu no presente caso pela aplicação da Súmula 239 do STJ.

Não obstante, no mesmo ano o mesmo STF, ao analisar outro caso envolvendo a necessidade ou não do registro da promessa de compra e venda para fins de adjudicação, decidiu pela impossibilidade da adjudicação..Neste caso, entretanto, a parte ré adquiriu áreas de determinado lote, figurando no contrato preliminar como promitente compradora, mas as partes discordam dos lotes que teriam sido contratados preliminarmente. Cabe ressaltar, então, que para que o promitente comprador tenha direito à adjudicação compulsória é necessário que sejam preenchidos todos os requisitos legais do contrato de promessa de compra e venda, sendo que somente os imóveis acordados no contrato é que poderão fazer jus ao direito de adjudicação.

Trata-se de agravo contra decisão de inadmissibilidade de recurso extraordinário que impugna acórdão assim do: “APELAÇÃO CÍVEL. - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. - RÉ QUE ADQUIRIU AREA DE TERRAS NA QUAL APROVOU LOTEAMENTO, DO MESMO TRANSMITENTE QUE PROMETERA VENDER DETERMINADO LOTE (36) AO AUTOR - ESCRITURA DE VENDA PARA A RÉ CONTENDO OBRIGAÇÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA EM FAVOR DE PROMISSÁRIOS COMPRADORES DE LOTES INDICADOS NUMERICAMENTE (FLS. 17).- LOTE 36 QUE NÃO CONSTA DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL.- ESCRITURA DO AUTOR QUE, EXPRESSAMENTE, EM SUA CLAUSULA 8', DECLARA TER SIDO ENTREGUE AO AUTOR POR OCASIÃO DAQUELE ATO, DE PLANTA DISCRIMINADA DO LOTE PROMETIDO VENDER (FLS. II).- AUTOR QUE PRETENDE ADJUDICAR PARA SI O LOTE nº 5 COM FRENTE PARA A RUA A DO LOTEAMENTO APROVADO PELA RÉ, COMO SENDO A DENOMINAÇÃO ATUAL DO LOTE 36 QUE PROMETERA

COMPRAR.-AÇÃO PROPOSTA SEM APRESENTAÇÃO DA PLANTA CONSTANTE DA ESCRITURA DE PROMESSA DE VENDA PARA O AUTOR.- LAUDO PERICIAL QUE AFIRMA NÃO HAVER COMPROVAÇÃO NOS AUTOS DA ALEGADA SOBREPOSIÇÃO DO LOTE ADQUIRIDO PELO AUTOR (36) COMO O LOTE RECLAMADO POR ESTE (05),CONFORME CONSTA DE FLS. 297.- A CÓPIA DA PLANTA DE FLS. 298 TRAZIDA AOS AUTOS PELO PERITO JUDICIAL COM O SEU LAUDO, INDICA APENAS OS LOTES JÁ COMPROMISSADOS E EXCLUÍDOS DA VENDA FEITA A RÉ, ALÉM DO SIMPLES ARRUAMENTO APROVADO, SEM CONSTAR QUALQUER LOTE DE TERRENO PARA O RESTANTE DA AREA VENDIDA. - PLANTA DE FLS. 200 QUE NÃO TRAZ QUALQUER INDICAÇÃO DE REGULAR APROVAÇÃO MUNICIPAL E RESPECTIVA DATA, A QUAL REPRESENTA A SITUAÇÃO APENAS DO LOTE 5, SEM QUALQUER REFERÊNCIA AO COMPROMISSADO LOTE 36.- PLANTA TRAZIDA PELO AUTOR A FLS. 338, SEM QUALQUER ASSINATURA E COMPROVAÇÃO DO ALEGADO, ALÉM DE APRESENTADA SOMENTE APÓS A JUNTADA DO LAUDO PERICIAL.- MOMENTO IMPRÓPRIO.- AFRONTA ÀS REGRAS PROCESSUAIS SOBRE OS MOMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS PELAS PARTES.- AUSÊNCIA DE PROVA EFETIVA DOS FATOS REQUERIDOS PELO AUTOR FACE À RÉ.- OBRIGAÇÃO DO AUTOR.- PARTE RÉ QUE NA () FICOU COM OBRIGAÇÃO DE OUTORGAR ESCRITURA DEFINITIVA REFERENTE AO LOTE 36, MAS APENAS DAQUELES EXPRESSAMENTE INDICADOS NAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA (FLS. 17), CONSTANTES E DISCRIMINADOS NA PLANTA DE FLS. 298 QUE INSTRUI O LAUDO PERICIAL - RELAÇÃO DO AUTOR, PELO INSTRUMENTO DE FLS.09/12 É COM O SEMINÁRIO DE SÃO JOSÉ E/OU IMOBILIÁRIA CHARITAS LTDA., COM DESTAQUE PARA O FATO DE CONSTAR DESTES INSTRUMENTOS QUE O PROMITENTE VENDEDOR POSSUIA APENAS A APROVAÇÃO DO ARRUAMENTO (FLS. 10— cláusula 50) E "UM PROJETO DE LOTEAMENTO", CUJA APROVAÇÃO NÃO FOI REALIZADA PELO MUNICÍPIO.10.- APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS "DITOS NOVOS", PELO APELANTE AUTOR, APÓS A APELAÇÃO E LAVRATURA DO RELATÓRIO DO RECURSO.- DOCUMENTOS QUE NÃO SÃO NOVOS, EIS QUE SÃO CÓPIAS DE ESCRITURAS CONSTANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO, E POR ESTE CERTIFICADAS CONFORME CONSTA DA CERTIDÃO APRESENTADA PELO PRÓPRIO AUTOR COM SUA INICIAL (FLS. 17).- VEDAÇÃO PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.- CORRETA A SENTENÇA QUE NÃO MERECE QUALQUER MODIFICAÇÃO". No recurso extraordinário, interposto com fundamento no artigo 102, III, "a", da Constituição Federal, aponta-se violação ao artigo 5º, XXXVI, LIV e LV, do texto constitucional. Nas razões recursais, sustenta-se, em síntese, violação aos postulados do ato jurídico perfeito, do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal. Decido. A pretensão recursal não merece prosperar. Verifico que a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a alegação de afronta aos princípios do contraditório, da ampla defesa, do devido processo legal, do direito adquirido e do ato jurídico perfeito configura ofensa meramente reflexa ao texto constitucional quando a controvérsia cingir-se à interpretação ou aplicação de normas infraconstitucionais, o que inviabiliza o prosseguimento do recurso extraordinário. Cito, a propósito, os seguintes precedentes: AI-AgR 819.729, Rel. Min. Ricardo Lewandowski, Primeira Turma, DJe 11.4.2011; RE-AgR 356.209, Rel. Min. Ellen Gracie, Segunda Turma, DJe 25.3.2011; e o AI-AgR 618.795, Rel. Min. Joaquim Barbosa, Segunda Turma, DJe 1.4.2011, este último com acórdão assim ementado: "FINANCEIRO. PRECATÓRIO. MÉTODO DE COBRANÇA DE JUROS. DISCUSSÃO BASEADA NA FORÇA DO TRÂNSITO EM JULGADO DE SENTENÇA. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL SUFICIENTE QUE

NÃO FOI DEVIDAMENTE ATACADA. AGRAVO REGIMENTAL. Em regra, as alegações de desrespeito aos postulados da legalidade, da motivação dos atos decisórios, do contraditório, do devido processo legal, dos limites da coisa julgada e da prestação jurisdicional podem configurar, quando muito, situações caracterizadoras de ofensa meramente reflexa ao texto da Constituição, hipóteses em que também não se revelará cabível o recurso extraordinário (AI 477.645-AgR, rel. min. Celso de Mello). Excepcionalidade ausente. Caráter infraconstitucional confirmado. Fundamento suficiente e inatacado. Agravo regimental ao qual se nega provimento”. Ante o exposto, nego provimento ao agravo (art. 544, § 4º, II, “a”, do CPC). (BRASIL, 2012, < <http://www.stf.jus.br> >)

Por fim conclui-se que, o Supremo Tribunal Federal, em consonância ao posicionamento do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, tem entendido em sua jurisprudência pela aplicação da Súmula 239 do STJ quando preenchidos os requisitos legais do contrato preliminar, não havendo, portanto, divergência nesse sentido e estando pacífica tal decisão.

5 CONCLUSÃO

As reflexões apresentadas determinam a conclusão no sentido de que, para o Sistema Jurídico Pátrio, há desnecessidade do registro do contrato preliminar de promessa de compra e venda para fins de adjudicação compulsória por parte do promitente comprador..

E nesse parâmetro, pode-se analisar que se tem uma jurisprudência que se firmou *contra legem*, tendo em vista que a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça dá o direito de adjudicar compulsoriamente o contrato de promessa de compra e venda mesmo não estando registrado. A referida súmula, portanto, entrou em vigor no ano de 2000, sendo, assim, anterior à vigência do Código Civil de 2002, o qual cita a necessidade de registro para fins de adjudicação. Ou seja, a súmula 239, além de anterior à edição do atual código civil que dispõe o contrário, no sentido da necessidade de se constituir direito real o contrato, ou seja, de estar registrado no álbum imobiliário, a fim de permitir a adjudicação compulsória, ainda assim, prevalece frente à disposição legal e posterior do disposto nos artigos 1417 e 1418 do CC.

Nesse sentido, mesmo sendo decisões considerada por muitos juristas *contra legem*, os tribunais pátrios têm aplicado de forma pacífica a súmula, em razão dos princípios constitucionais trazidos pela Constituição de 1988 e pelos próprios princípios norteadores do Código Civil Brasileiro, os quais fizeram deste código como sendo considerado um código social, trazendo consigo princípios da operabilidade, eticidade e solidariedade.

Por conseguinte, concui-se com o presente estudo que se deve fazer uma interpretação hermenêutica de forma a analisar conjuntamente os princípios constitucionais e os que nortearam o Código Civil e não apenas fazer uma análise somente do texto legal do referido código por si só.

O processo de constitucionalização que o direito privado vem sofrendo desde a promulgação da Constituição de 1988 e, conseqüentemente o direito civil, exigiu que se superasse o modelo individualista e patrimonialista que o direito civil tinha sob influência do Código Civil de 1916. Fator esse que fez com que o direito privado passasse a ser interpretado pela ótica dos princípios que regeram o atual diploma civil.

Logo, no presente estudo, conclui-se que os direitos público e privado estão interligados como um todo, não se podendo pensar o direito contratual como sendo limitado à vontade particular, e sim devendo ser interpretado visando o princípio da solidariedade social. Pois, considerando a exclusão do posicionamento individualista e patrimonialista do direito civil pátrio, abre-se espaço para um posicionamento solidário, em favor da efetividade do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.

Esse pensamento, assim, estende-se para a esfera privada, passando o direito contratual – que se inseria, dentro da dicotomia tradicional em fase de superação, no ramo do direito privado – a ser executado de forma a respaldar sempre o bem-estar de todas as partes envolvidas no negócio jurídico, superando o paradigma individualista e patrimonialista do passado.

Nesse sentido, ainda se faz importante destacar a relevância do contrato de promessa de compra e venda na legislação pátria, tendo em vista que tal modalidade de contrato tornou-se extremamente popular no mercado imobiliário do Brasil. Certamente, por esta razão o legislador, ao atualizar a legislação civil pátria, inseriu no atual Código Civil Brasileiro o tema com considerável destaque, não mais deixando apenas para a legislação esparsa regular a matéria.

Assim, tendo o contrato a sua função social, ou seja, devendo as partes agirem com boa-fé, cooperação, lealdade e honestidade, pode-se concluir que mesmo a promessa de compra e venda sendo apenas um contrato preliminar, esse negócio jurídico deve cumprir a sua função social.

Por consequente, os direitos fundamentais compondo o núcleo da Constituição, ao formar um conjunto normativo principiológico, dependem da forma como o direito é aplicado para que esse conjunto de normas e princípios normativos tenham sua real eficácia nas mais diversas situações jurídicas interprivadas, e no caso em tela, as relações entre as partes contratantes do contrato preliminar de promessa de compra e venda.

Nessa lógica, a hermenêutica a ser usada é justificada pelos princípios trazidos pela própria Constituição Federal de 1988, bem como os que nortearam o Código Civil Brasileiro, como a operacionalidade e a eticidade – ambos já abordados anteriormente. Contudo, não basta que o aplicador do direito avalie a legislação civil de uma forma literal e não a interprete com próprio o conjunto principiológico que a rege, pois além de incoerente, tal atitude representaria um retrocesso jurídico.

Talvez se possa considerar que essa necessidade de dar uma nova interpretação hermenêutica para o presente estudo surgiu devido à evolução social legislativa e principiológica que o direito pátrio passou, provocando profundas alterações na sociedade e fazendo com que as concepções e dogmas patrimonialistas e individualistas estabelecidos fossem se tornando ultrapassados.

Dessa maneira, o Direito e a sua forma de aplicação também sofreram alterações e devem se adaptar a essa nova realidade social e jurídica. Pois o direito civil, desde o Código Civil de 2002, passou a ser norteado por princípios, sendo retrógrado, portanto, analisá-lo isoladamente. Além disso, deve ser operado em harmonia com o direito constitucional, abarcando, em especial, o princípio da dignidade da pessoa humana.

Destarte, tal entendimento deve ser aplicado, quando, ao se efetuar uma análise de uma situação em que o contrato preliminar, nesse caso o de promessa de compra e venda, é firmado por partes que além de não possuírem o necessário conhecimento acerca da legislação pátria, não possuem a devida orientação jurídica, nem estando atentas à importância do registro imobiliário, o que ocorre, em boa parte das vezes, por pessoas mais humildes e, conseqüentemente, com um conhecimento reduzido sobre a legislação vigente.

Cabe ressaltar ainda que, a tendência é que o registro mantenha a sua importância, mas que para os negócios feitos longe dos olhos do Registrador de Imóveis, os mesmos possam garantir às partes um direito adquirido – que no caso em tela é o de adjudicar compulsoriamente o contrato de promessa de compra e venda sem que seja necessariamente o mesmo registrado.

Por fim conclui-se que, com a análise jurisprudencial feita, o Supremo Tribunal Federal, em consonância aos posicionamentos do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, têm entendido em sua jurisprudência pela aplicação da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, quando preenchidos os requisitos legais do contrato preliminar, não havendo, portanto, divergência nesse sentido e estando pacífica tal decisão nos tribunais pátrios.

É sabido que foi o tempo em que ser operador do direito consistia em aplicar a letra fria da lei. É preciso ir além de uma interpretação do texto literal da lei. Assim, conclui-se com o presente estudo que o direito tem que cumprir o seu papel para com a sociedade e levar segurança jurídica para todos que dele dependam, mesmo

esses não possuam o devido conhecimento jurídico sobre o contrato em questão, pois o direito foi feito para servir a sociedade como um todo e poder atender quem dele dependa.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de Projeto do Código Civil – *As obrigações e os contratos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 775/18. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. 5ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 517

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de Projeto do Código Civil – *As obrigações e os contratos*. Revista dos Tribunais, 775/27. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. *Curso de direito civil brasileiro*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 487.

ALEX, Robert. *Teoría de los derechos fundamentales*. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1997.

ARAÚJO, José Carlos Evangelista. Dialética da reconciliação: a evolução do direito privado e do direito público do apogeu da ordem liberal até a consolidação do Estado Social de Direito. *Revista Brasileira de Direito Constitucional*, n 5, jan/jun. 2005

ARENDT, Hannah. *A Condição Humana*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2005.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *O direito – introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

BOBBIO, Norberto. *Teoria do Ordenamento Jurídico*. 10. ed. Tradução de Maria Celeste C. J. Santos. Brasília: Ed. da UnB, 1997

BRASIL. Decreto-lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

BRASIL. Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos par ao pagamento em prestações. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 25 mar. 2018.

BRASIL. Lei 8.080, de 19 de setembro de 1990. Dispõe sobre as condições para a promoção, proteção e recuperação da saúde, a organização e o funcionamento dos serviços correspondentes e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 20 set. 1990. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 25 mar. 2018

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 17 mar. 2017. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br> >. Acesso em: 10 mar. 2018.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 12 set. 1990. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 27 mar. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 14 mar. 2018.

BRASIL. Lei nº 6.766, 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, 20 dez. 1979. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 20 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial 1095427 MG 2007/0202588-6*. Relator: Ministro Massami Uyeda. Brasília, DF, 20 de novembro de 2000. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial 188172 SP 1998/0067311-3*. Relator: Ministro Sálvio De Figueiredo Teixeira. Brasília, DF, 20 de novembro de 2000. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 12 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial 288 SP 1989/0008617-0*. Relator: Fontes De Alencar. Brasília, DF, 31 de maio de 1993. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 11 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial 37466 RS 1993/0021578-7*. Relator: Ministro Sálvio De Figueiredo Teixeira. Brasília, DF, 03 de fevereiro de 1997. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal De Justiça. *Recurso Especial nº 643/RS*, Ministro Carlos Thibau 4ª Turma, julgado em 19 fev 1991 Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula23.pdf>. Acesso em: 14 out. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 239*. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 84*. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf>. Acesso em: 14 out 2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário 704948 SP*. Relator: Ministra Cármen Lúcia. Brasília, DF, 21 de setembro de 2012. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 100294230*. Apelante: Espolio De Vilson Antunes De Moraes. Apelada: Ariadne Decker Soares. Relator: Adalberto Libório Barros. Porto Alegre, RS, 08 de novembro de 1983. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 20 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 70007098056*. Apelante: Terra Sul Empreendimentos Imobiliários LTDA. Apelada: Bruno Tutenhagem. Relator: José Francisco Pellegrini. Porto Alegre, RS, 14 de outubro de 2003. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 70040572729*. Apelante: Espolio De Vilson Antunes De Moraes. Apelada: Ariadne Decker Soares. Relator: Nelson José Gonzaga Jose Teles. Relator: Nelson José Gonzaga. Porto Alegre, RS, 10 de junho de 2011. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 12 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 70046333068*. Apelante: Lurdes Medeiros. Apelada: Liolani Maria Andrade Da Silva. Relator: Nelson José Gonzaga Jose Teles. Relator: Nelson José Gonzaga. Porto Alegre, RS, 28 de maio de 2013. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 70064689706*. Apelante: Antonio Gilberto Goncalves Da Silva. Apelada: Sucessão De Arnaldo Jose Teles. . Porto Alegre, RS, 21 de julho de 2015. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Apelação Cível nº 70061448585*. Apelante: Magda Maria Rombaldi. Apelada: Justiça. Relator: Ricardo Moreira Lins Pastl. Porto Alegre, RS, 16 de outubro de 2014. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

COSTA, Dilvanir José da Costa. *Inovações principais do novo código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. v. 796.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v.3.

DINIZ, Maria Helena. *Dicionário jurídico*, v. 3, Ed. Saraiva, 2017

EXY, Robert *apud* ROTHENBURG, Walter Claudius. *Princípios constitucionais*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003.

FACCHINI NETO, Eugênio. Reflexões histórico-evolutivas sobre a constitucionalização do direito privado. In: SARLET, Ingo Wolfgang (Org.).

Constituição, Direitos Fundamentais e Direito Privado. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2010.

GOMES, Orlando, *Contratos*, 24 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Curso de direito civil brasileiro*. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GRINOVER, Ada Pellegrini; BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e. Visão geral do código. In: GRINOVER, Ada Pellegrini, et al. *Código de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1996.

LOSANO, Mario G. Prefácio à edição brasileira de BOBBIO, Norberto. *Da estrutura à função*. São Paulo: Manole, 2007

MARTINS-COSTA, Judith e BRANCO, Gerson. *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, Ed. Saraiva, 2002

NERILO, Lúcia Fabrete Lopes. *A Trajetória histórico-evolutiva dos contratos até o Novo Código Civil*. Florianópolis: Revista da ESMESC / Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina, 2002,. V 14, p. 237. Relator: Ministro Gilmar Mendes. Brasília, DF, 28 de setembro de 2012. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 09 mar. 2018.

RAMOS, Luiz Felipe Gondin. *Direito, Moral e Ética – Uma breve análise conceitual*. Portal Jurídico Investidura, Florianópolis/SC, 26 Set. 2008. Disponível em: <www.investidura.com.br> Acesso em: 19 Jul. 2018.

REALE. Miguel. *Nova Fase do Direito Moderno*. São Paulo: Editora Saraiva, 1998

REIS, J. R. dos; DIAS, F. da V. *A constitucionalização do direito privado brasileiro: a perspectiva do direito autoral*. In: REIS, J. R. dos; BOFF, S. O.; DIAS, F. da V.; PELLEGRINI, G. K. de F.; TOLOTTI, S. M. (Orgs.) *Estudos de direito de autor no constitucionalismo contemporâneo*. Curitiba: Multideia, 2011.

REIS, Jorge Renato dos. *Os direitos fundamentais de tutela da pessoa humana nas relações entre particulares*. In: REIS, Jorge Renato dos; Leal, Rogério Gesta. (Org.). *Direitos sociais e políticas públicas*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2007. Tomo 7.

REIS, Jorge Renato dos; CEZNE, Igor Andrei. *Igualdade contratual no direito brasileiro: nova racionalidade e hermenêutica pelo prisma constitucional*. Revista do Direito, Santa Cruz do Sul, p. 280-307, jul. 2007. ISSN 1982-9957. Disponível em: <<https://online.unisc.br/seer/index.php/direito/article/view/203/149>>. Acesso em: 15 mai. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Forense, 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Leis 6.766/79 e 9.785/99*. 8ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*, Parte Geral Vol. 1. Ed. Saraiva, 2007

TEPEDINO, Gustavo. *Crise das fontes normativas e técnica legislativa na parte geral do Código Civil de 2002*. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *A parte geral do novo Código Civil / Estudos na perspectiva civilconstitucional*, Rio de Janeiro: Renovar, 2002.