

CARLOS MARIANO DE PAULA CAMPOS

**CONTRATO PRELIMINAR E COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA**

Dissertação de Mestrado

Orientador: Professor Titular Carlos Alberto Dabus Maluf

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO
São Paulo-SP
2018**

CARLOS MARIANO DE PAULA CAMPOS

**CONTRATO PRELIMINAR E COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA**

Dissertação apresentada à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração Direito Civil, sob a orientação do Professor Titular Carlos Alberto Dabus Maluf.

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO
São Paulo-SP
2018**

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Ficha Catalográfica
Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

Campos, Carlos Mariano de Paula

Contrato preliminar e compromisso de compra e venda / Carlos Mariano de Paula Campos. - São Paulo: USP / Faculdade de Direito, 2018. 111f.

Orientador: Professor Titular Carlos Alberto Dabus Maluf.
Dissertação (Mestrado), Universidade de São Paulo, USP, Programa de Pós-Graduação em Direito, Direito Civil, 2018.

1. Contrato preliminar. 2. Compromisso de compra e venda. 3. Compra e venda. 4. Direito civil. I. Maluf, Carlos Alberto Dabus. II. Título.

CDU

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Professor Titular Carlos Alberto Dabus Maluf

Ao meu pai, Antonio Carlos de Paula Campos, pelo seu exemplo, sua renitência, sua pujança e infatigável esforço para me fazer um homem melhor.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha mãe, Ana Lídia Arrigucci de Paula Campos, pelo carinho e amparo de todos os momentos.

Agradeço aos meus irmãos, de sangue ou não, bem como aos seus filhos, por esperarem o melhor de mim.

Agradeço ao meu avô, Antonio Arrigucci, onde quer que se encontre, sua crença na minha capacidade me motivou a prosseguir nesta empreitada.

Agradeço ao meu amigo, o advogado Flávio Pereira Lima, pelo norte apontado no início de minha carreira e insistência para o meu estudo.

Agradeço a todos os meus Colegas da Banca de Advocacia Antonio Carlos de Paula Campos Advogados Associados, por se esforçarem nos momentos de minha falta.

Finalmente, agradeço ao Professor Carlos Alberto Dabus Maluf, por todo o seu precioso tempo despendido com a minha orientação e, principalmente, pela sincera amizade que me foi confiada.

“Não apregoemos incondicionalmente a bem-aventurança dos mansos, mas, ao contrário, estimulemos e exaltemos o valor dos que não se rendem, dos que sabem brandir sua lança até o último alento, pelo seu direito, pela sua bandeira, pelo seu penacho.” (Palavras de Nelson Hungria, repetidas no discurso do Min. José de Aguiar Dias ao ser agraciado pelo Instituto dos Advogados Brasileiros com a Medalha “Teixeira de Freitas”, em 1986).

CAMPOS, Carlos Mariano de Paula. *Contrato preliminar e compromisso de compra e venda*. 2018. 111f. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

RESUMO

Este trabalho visa analisar o compromisso de venda e compra nos aspectos de sua formação, natureza, efeitos e, principalmente, peculiaridades, a partir de sua proximidade com os contratos preliminares. Têm-se como plano de fundo a real intenção das partes no momento da celebração de aludido instrumento, as quais, desde o início, pretendem, de fato, a transferência patrimonial. Da mesma forma, a partir do histórico evolutivo do compromisso, permeado pela intenção do legislador em conferir maior proteção ao adquirente, observar-se-á que, aos poucos, aludido contrato, próximo aqueles reputados preliminares, posto que a concretização de seu objeto, a princípio, desafia a celebração de um novo instrumento, ganhou novos contornos, principalmente quando se trata de sua execução bem como de seus efeitos em relação à terceiros e às partes envolvidas, as quais, repise-se, aproximaram-se com o real escopo de efetivar a transferência de seus bens.

Palavras-chave: Contrato preliminar; Execução do contrato preliminar; Compromisso de venda e compra; Efeitos obrigacionais; Efeitos reais.

CAMPOS, Carlos Mariano de Paula. *Contrato preliminar e compromisso de compra e venda*. 2018. 111f. Master – Faculty of Law, University of São Paulo, São Paulo, 2018.

ABSTRACT

This paper has the purpose of analyzing the aspects of formation, nature and effects of the sale and purchase commitment, mainly its peculiarities and proximity to the preliminary agreement. Being taken into consideration the real intention of the parties at the moment of the subscription of the referred [sale and purchase] commitment, which, indeed, since the beginning, intend the patrimonial transfer [of the real property]. Accordingly, from the perspective of the evolutive historic of the commitment, being clear the intention of the legislator in conferring major protection to the acquirer, we can observe that, slowly, the referred commitment remains proximate to those named preliminary agreements, once the accomplishment of its purpose challenges the subscription of a new instrument, with new contours, mainly when it comes to its execution, as well as its effects in relation to third parties and to the involved parties, which have approached themselves with the real intention of effecting the transfer of their assets.

Keywords: Preliminary Agreement; Execution of preliminary agreement; Sale and Purchase agreement; Legal obligation effects; Real effects.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO E DELIMITAÇÃO DO TEMA	9
2. A COMPRA E VENDA	29
3. O CONTRATO PRELIMINAR	51
3.1. A execução do contrato preliminar.....	68
3.2. Intervenção judicial.....	69
3.3. Cláusula de arrependimento	77
3.4. Extinção.....	78
4. O COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA	81
4.1. Evolução legislativa do compromisso de compra e venda no Ordenamento Jurídico Brasileiro	89
4.2. O Registro de Imóveis e o direito real.....	97
4.3. O arrependimento e o descumprimento contratual	99
4.4. A outorga conjugal.....	102
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	105
REFERÊNCIAS	107

1. INTRODUÇÃO E DELIMITAÇÃO DO TEMA

O contrato, assim compreendido como o negócio jurídico bilateral o qual sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que entabularam e, da mesma forma, representa um acréscimo à esfera de seus direitos.

Na avença, a posição assumida pela parte reveste-se de valor econômico relevante, suscetível, inclusive de cessão onerosa, destacando o contrato, dentre as outras modalidades do concurso de vontades admitidas pelo Ordenamento Jurídico, posto que o efeito pretendido pelos contratantes é a criação de um vínculo obrigacional de conteúdo patrimonial.

As obrigações que surgem do entabulado entre as partes, e neste sentido importante destacar que a acepção jurídica do termo *parte* não se confunde com a de *pessoa*¹, resultam da lei, submetendo-as a um regime jurídico. Logo, “os contratos não são reconhecidos senão porque a lei os sanciona e garante.”²

Para tanto, referidas obrigações nascem de uma convergência de vontades emanadas pelas partes, revestidas de legalidade, validade e eficácia, cada qual considerada individualmente mas, todavia, conexas a autorizar a celebração do ajuste modificando sensivelmente a situação jurídica preexistente a celebração do contrato.

Neste sentido, existem acordos patrimoniais os quais, por lhes faltar referido requisito de alteração das circunstâncias fático-jurídicas que antecedem o contrato, não podem assim ser considerados posto que limitados a estabelecer regras para o exercício de atos prefigurados ou para por fim ou prevenir conflitos, como no exemplo dos acordos normativos e das transações.³

Todavia, a coparticipação, assim compreendida como a existência de interesses econômicos contrapostos dos sujeitos de direito envolvidos bem como a coincidência, o

¹Orlando Gomes conceitua *partes*, os sujeitos da relação contratual, como um *centro de interesses*, “indicando-se com essa expressão a posição dos sujeitos em face da situação na qual incide o ato.” In, GOMES, Orlando. *Contratos*. Coordenador: Edvaldo Brito; atualizadores: Antônio Junqueira de Azevedo, Francisco Paulo De Crescenzo Marino. 26. ed. 3. tir. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 11-12.

²MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus; SILVA, Regina Beatriz Tavares. *Curso de direito civil: direito das obrigações – 2ª parte*. Edição atualizada por Carlos Alberto Dabus Maluf e Regina Beatriz Tavares da Silva. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 5, p. 17. No mesmo sentido, ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e da troca*. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 12: “A força obrigatória destes contratos está no valor que a lei atribui ao ato jurídico como fonte da obrigação.”

³Orlando Gomes considerada tais hipóteses, como acordos normativos e transações, como autênticos contratos. GOMES, Orlando. *Contratos*, cit., p. 12.

denominado consenso, torna-se fundamental para o aperfeiçoamento do contrato. Na sua manifesta falta, o ajuste carece de equilíbrio e não se forma. No mesmo sentido, se ocultos, em que pese a aparente convergência de interesses, o ato é anulável, posto que lhe faltam elementos essenciais a sua própria eficácia.

Logo, as manifestações convergentes de vontade das partes devem ser exercidas no mesmo plano em uma relação de precedência de uma a outra, havendo a declaração de quem tem a iniciativa do contrato, a proposta⁴, e a daquele a que se destina, denominada, aceitação⁵.

Sem embargo do fato de que os modos pelos quais a intenção de se concluir um contrato possa ser manifestada de diversas formas, e neste sentido é o disposto no art.107 do Cód. Civil de 2002⁶, além do pronunciamento falado ou escrito, neste pormenor através de comportamentos concludentes das partes de maneira que a vontade de aceitar não é expressa, mas resulta da forma operativa, da atitude e da atividade do sujeito de direito⁷.

⁴Neste sentido, ressalta Orlando Gomes: “Consideradas individualmente, a proposta e a aceitação não são negócio jurídico, embora a proposta, em certos casos, produza efeitos negociais prescritos na lei. É, entretanto, ato pré-negocial.” GOMES, Orlando. *Contratos*, cit., p. 19.

⁵“A proposta e a aceitação de um contrato são declarações de vontade, dizendo-se geralmente que o contrato resulta do encontro ou da fusão das vontades das partes. Mas para ser juridicamente relevante e produzir efeitos jurídicos, a vontade – que, de per si, não é mais que um modo de ser da psique, como tal não cognoscível e não comprovável objectivamente – deve ser tornada socialmente conhecida, deve ser declarada ou pelo menos manifestada para o exterior.” ROPPO, Enzo. *O contrato*. Tradução de: Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Almedina, 1988. p. 93.

⁶Art.107 Cód. Civil: “A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.”

⁷Enzo Roppo, (*O contrato*, cit.), ressalta que o silêncio, por si, como conduta puramente omissa, não pode ser acolhida como uma postura vinculativa, ainda que um valor, com estas características, tenha sido atribuído pela outra parte. No mesmo sentido, Gustavo Tepedino, ao comentar o art.432 do Código Civil Brasileiro de 2002, afirma que: “É evidente, porém, que não tem qualquer respaldo legal as disposições incluídas em algumas propostas no sentido de que o silêncio do destinatário importará na formação do contrato (neste sentido, entre outros, Silvío Rodrigues, *Direito Civil*, p. 57). Se não houver expressa previsão legal, a aceitação não se presumirá e tais cominações serão despidas de qualquer eficácia, a não ser nos casos em que, como determina o artigo em exame, exista de fato um costume já sedimentado em favor de uma aceitação meramente tácita.” In, TEPEDINO, Gustavo. *Código Civil interpretado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. v. 1, p. 48. Em sentido contrário, Carlos Alberto Dabus Maluf afirma que: “O próprio silêncio pode traduzir um querer, pode ser erigido em manifestação de vontade. O brocardo *quem cala consente* não é rigorosamente exato do ponto de vista jurídico, mas, em direito, o silêncio vale por anuência sempre que uma pessoa, interpelada por outra, possa e deva responder-lhe; se a pessoa interpelada se cala, em tal situação, seu silêncio pode ser interpretado como assentimento. A própria lei civil, em vários artigos, aceita o silêncio como declaração de vontade. Assim prescreve o art.539 do Código Civil de 2002 que ‘o doador pode fixar prazo ao donatário, para declarar se aceita ou não a liberalidade. Desde que o donatário, ciente do prazo, não faça, dentro dele, a declaração, entender-se-á que aceitou, se a doação não for sujeita a encargo.’ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus; SILVA, Regina Beatriz Tavares. *Curso de direito civil: direito das obrigações – 2ª parte*, cit., p. 36.

Contudo, é ínsito ao ato jurídico denominado contrato o acréscimo de seu elemento caracterizador, qual seja, a coincidência e correspondência de vontades⁸.

Neste contexto, o enlace de interesses são emanados da autonomia da vontade das partes, assim compreendida como a possibilidade que detém os participantes de resolver seus conflitos de interesses, transmitir bens e exercer, de qualquer forma, sua iniciativa econômica. Para exercer estes objetivos as pessoas vinculam-se, juridicamente, através da sua vontade.

Aludida possibilidade decorre do princípio da autonomia da vontade, reputado por Enzo Roppo como princípio ideológico, mas ao mesmo tempo de real organização das relações sociais e essencial importância a qualquer ordenamento capitalista e a qualquer sistema de mercado livre⁹.

Ressalta referido autor que o princípio em comento não só merece destaque no momento da delimitação do conteúdo do contrato como também em qualquer aspecto no qual se manifesta a iniciativa econômica dos envolvidos traduzida na iniciativa contratual.

Prossegue aduzindo que o *operador econômico do capitalismo* necessidade de liberdade não só no momento da fixação dos termos concretos da operação contratual, mas também na “decisão de efectuar ou não certa operação, na escolha da sua efectivação com esta ou aquela contraparte.”¹⁰

Logo, a autonomia privada compreende, além do poder de determinar o conteúdo da avença, a livre escolha de se contratar ou não; com quem contratar, recusando hipóteses ofertas de determinadas pessoas; definir em que modalidade contratual pretende enquadrar

⁸Sem a intenção de distinguir ato jurídico e negócio jurídico em face do sistema vigente, Agostinho Alvim conceitua o contrato da seguinte forma: “[...] é um ato jurídico, com acréscimo do seu elemento específico: o acôrdo de vontades, seja ou não, regulado de modo especial pela lei.” ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e da troca*, cit., p. 13.

⁹ROPPO, Enzo. *O contrato*, cit., p. 132.

¹⁰Referido autor observa a presença do princípio da autonomia da vontade tanto no momento da fixação dos termos contratuais como também na própria decisão de se contratar ou com quem contratar. Trata-se na verdade da concepção dos termos liberdade contratual e liberdade de contratar, tratadas por Álvaro Villaça Azevedo ao esclarecer que o art.421 do Cód. Civil brasileiro de 2002 trata, na verdade, da liberdade contratual. Vejamos: “Como visto, esse dispositivo legal (art.421) não cogita da liberdade de contratar, de realizar, materialmente, o contrato, mas da liberdade contratual que visa proteger o entabulamento negocial, a manifestação contratual em seu conteúdo.” AZEVEDO, Álvaro Villaça. O novo Código Civil brasileiro: tramitação; função social do contrato; boa-fé objetiva; teoria da imprevisão e, em especial, onerosidade excessiva (*Laesio Enormis*). In: DELGADO, Mario Luiz; ALVES, Jones Figueirêdo (Coords.). *Novo Código Civil: questões controvertidas*. São Paulo: Método, 2004. v. 2.

a operação, privilegiando um ou outro dos tipos legais codificados, ou mesmo de optar por contratos que não pertençam àquele rol disposto no ordenamento jurídico¹¹.

Todavia, como bem lançado por Couto e Silva¹², atividade individual, no contexto ora em exame, a autonomia privada, encontra-se sob a vigilância do Estado¹³ sendo certo que tal liberdade encontra-se reduzida, se também o for, a liberdade política¹⁴.

No estado liberal, por sua vez, a maior separação entre o Estado e a sociedade proporcionou relevante prestígio a autonomia da vontade dos particulares, “sendo-lhe deferida quase que totalmente a formação da ordem privada”¹⁵.

Tal afirmativa decorre do fato de que a força obrigatória dos contratos encontrava-se, neste contexto, assentada na vontade individual das partes, assertiva esta que resta, suficientemente, clara na redação do art.1134 do Código Civil Francês: “As convenções legalmente formadas têm força de lei para aqueles que as fizeram”.

O espírito da posição adotada pela legislação francesa acima citada guarda explicação *jusnaturalista* com lastro nos conceitos de liberdade e propriedade, até então mitigadas pela intervenção estatal verificada no período absolutista.

O rompimento observado pelo modelo jurídico do liberalismo consagrava a separação entre o Direito Privado e o Público, restringindo às funções do Estado às competências gerais de organização política e de propiciar a garantia mínima dos direitos individuais.

¹¹Neste sentido, quando à existência dos contratos atípicos e inominados, ressalta Agostinho Alvim: “Os contratos nominados são os mais freqüentes. Porém, como os institutos de direito ora se atrofiavam, ora se hipertrofiavam, de acordo com as mutações do meio-ambiente, sucede, por vezes, haver contratos inominados de uso frequentíssimo, que correspondem a novas necessidades de ordem econômica, mas ainda não regulados.[...] A força obrigatória destes contratos está no valor que a lei atribui ao ato jurídico como fonte de obrigações.” ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e da troca*, cit. Da mesma forma, cumpre destacar o contido no art. 425 do Código Civil Brasileiro de 2002 quanto a liberdade da escolha dos termos contratuais, respeitadas as normas gerais entabuladas pela lei como o art.421, do mesmo diploma legal, ora em exame: “art.425: É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.”

¹²in, COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2006.

¹³Ressalva o autor: “[...] ainda que, como emanção da liberdade, a autonomia da vontade se constitua em direito supra-estatal, e não seja, assim, faculdade delegada.” Id. Ibid.

¹⁴A ilustrar a assertiva acima, cabe trazer a baila a assertiva de Couto e Silva quanto a suposição pela qual a autonomia privada não atingiu o patamar de princípio no direito romano: “No mundo romano, deveu-se ao *imperium* dos magistrados o desenvolvimento do direito civil, através do direito honorário. O conceito dinâmico de *actio*, e não o estático direito subjetivo, ocupava, então, o lugar de centro do sistema jurídico. A determinação do direito pela atividade processual e o rígido formalismo, que marcaram caracteristicamente a primeira fase do direito romano, fizeram com que, mesmo no período clássico, a vontade fosse sempre considerada algo fático, não se reconhecendo, à sua autonomia, a posição de princípio jurídico.” Id. Ibid.

¹⁵Id. Ibid., p. 25.

Desta forma, o que interessava ao ordenamento jurídico dos séculos XIX e início do XX era a concepção de que lei não deveria intervir no processo de manifestação de vontade das partes senão para impor respeito àquilo que foi livremente pactuado.

Segundo a concepção da época, negar esta liberdade seria o mesmo que pretender que o homem não poderia dispor de sua vontade e propriedade¹⁶.

Forte neste princípio então norteador da ordem contratual, a autonomia privada não contou com expressa tipificação no Código Civil de 1916, vez que ao consagrar a liberdade contratual em seu corpo, qualquer menção expressa seria supérflua.

Desta forma, o Código Civil de 1916 sustentou o contrato sobre três pilares, todos eles decorrentes do prestígio à liberdade contratual, quais sejam: a.) a autonomia privada, segundo a qual as partes podem obrigar-se como e com quem desejarem, sujeitas apenas a limites impostos pelas normas imperativas, de ordem pública; b.) a obrigatoriedade dos pactos ou a intangibilidade do conteúdo do contrato (*pacta sunt servanda*), pela qual o contrato adquire força de lei entre as partes, cabendo ao Estado a interferência para o cumprimento do pacto e não sobre a equidade de seus termos; c.) a relatividade, segundo a qual os efeitos dos contratos cingem-se aos contratos, não vinculando outros.

Todavia, forte nas novas justificativas econômicas e nas sensíveis mudanças sociais que demandaram um maior equilíbrio nas relações contratuais a prestigiar, no mesmo patamar de importância da autonomia da vontade, a dignidade da pessoa humana, a solidariedade social e a isonomia substancial consagradas na Constituição Federal de 1988¹⁷, o Código Civil brasileiro de 2002 tratou de prestigiar a função social como elemento balizador das relações contratuais, consagrando, sob este enfoque, a ausência de rigorosa separação entre o Estado moderno e a sociedade.

¹⁶Neste sentido, são as palavras de J.A Pimenta Bueno, citado em amparo do sustentado por Otávio Luiz Rodrigues Junior: "...impugnar a liberdade contratual seria necessário pretender que o homem não pode dispor de sua inteligência, vontade e propriedade....impedir esta faculdade é não só menosprezar essa liberdade mas atacar simultaneamente o direito que o homem tem de dispor de seus meios e recursos como de sua propriedade...impedir esta faculdade é não só menosprezar essa liberdade mas atacar simultaneamente o direito que o homem tem de dispor de seus meios e recursos como de sua propriedade." *in*, RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. *Revisão judicial dos contratos*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

¹⁷Art.1º, III da CF: "A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:.. III: a dignidade da pessoa humana."

Art.3º, I da CF: "Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil... construir uma sociedade livre, justa e solidária."

Art.3º, III da CF: "Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil...erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais."

Desta feita, a conjugação e coordenação entre as esferas pública e privada redundam no fato de que a autonomia privada não implica no poder ilimitado de se criar efeitos jurídicos lastreados, tão somente, na vontade das partes em descon sideração do arcabouço normativo.

Logo, o poder volitivo dos sujeitos encontra-se submetido ao ordenamento jurídico de maneira que é a incidência da norma e dos princípios a ele informadores¹⁸ que confere efeitos juridicamente válidos aos atos dos particulares.

Da mesma forma, quanto à faculdade de estipulações contratuais, afirma Couto e Silva¹⁹ que a “função do ordenamento jurídico é meramente negativa e limitadora, competindo às partes constituir e determinar o conteúdo do negócio jurídico. Afirma-se, assim, o dualismo entre fato e norma; entre ‘conteúdo do negócio jurídico e tratamento jurídico’.”.

Com efeito, a par das alterações das circunstâncias sócio - econômicas que anteriormente justificaram o primado da autonomia da vontade, é certo que, hodiernamente, a liberdade de contratar, neste pormenor compreendida em seu sentido amplo, englobando não só a decisão sobre o ato em si, como também, a escolha do contratante e os termos avençados, pode ser restringida.

Afora os princípios contratuais trazidos ao arcabouço legislativo sob a forma de cláusulas gerais os quais, a bem da verdade, não devam ser considerados como critérios limitadores da autonomia da vontade²⁰, vez que moldura limitante do contrato tem a

¹⁸Antonio Junqueira de Azevedo salienta que a ocasião, reputada como época de hipercomplexidade, desafia a análise conjunta de todos referidos princípios posto que não se excluem, mas pelo contrário, se acrescentam. (AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Princípios do novo direito contratual e desregulamentação do mercado – Direito de exclusividade nas relações contratuais de fornecimento – Função social do contrato e responsabilidade aquiliana do terceiro que contribui para o inadimplemento contratual. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 87, n. 750, p. 113-120, abr. 1998).

¹⁹COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*, cit., p. 25.

²⁰A liberdade de contratar é plena, vez que não existem restrições ao ato de se relacionar. Porém o ordenamento jurídico o ordenamento jurídico passou a submeter à composição do conteúdo do contrato a um controle de merecimento em virtude das finalidades almejadas pelos valores que estruturam a ordem constitucional. O norte, já sinalizado no art.5º da LICC de 04/09/1942, elevado à condição de cláusula geral pelo art.421 do Código Civil e matéria de ordem pública pelo art.2035 (“A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução. Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.”) do mesmo diploma legal, autorizando o Judiciário à intervir no programa econômico do contrato desde que presentes ofensas à interesses coletivos, a impossibilidade de obtenção do fim último visado pela avença e a lesão à dignidade da pessoa humana, revela-se, todavia, de difícil delimitação de sua natureza no momento de sua utilização para dirimir o conflito levado ao conhecimento do julgador.

finalidade de acautelar as desigualdades substanciais entre os contratantes, de maneira que o negócio jurídico será fixado em seu conteúdo, segundo a vontade das partes e esta apresenta-se auto regradada em razão e nos limites principiológicos, e certo que existem hipóteses nas quais os limites sócio-econômicos à autonomia da vontade não retiram do ato a sua cogência.

Referida limitação atinge não só a escolha dos termos da avença bem como a parte com quem se contrata. A restrição, desta feita, impossibilitando a faculdade de se escolher a outra parte da relação contratual pode decorrer de certas condições econômicas, legais ou naturais. A ilustrar o afirmado, basta analisarmos a contratação de atividades essenciais, não executadas pelo Estado diretamente ou sob o regime de concessões.

Nestes casos, da mesma forma que não existe a livre escolha do beneficiário dos serviços, e neste sentido, a legislação consumerista e da mesma forma, a civil, procuram minimizar a impacto da aludida limitação procurando reduzir a possível falta de equidade do contrato entabulado, também quanto ao prestador, a possibilidade de negar a sua prestação resta atrofiada, sob pena de responder pelos prejuízos causados sem prejuízo de outras cominações legais²¹.

Desta forma, a ingerência de uma planificação econômica e social na celebração dos negócios jurídicos dos particulares limita, como visto, a liberdade de contratar.

O mesmo se diga quanto a liberdade para dar o conteúdo da avença.

É certo que no campo destinado ao direito das obrigações o princípio dominante é o da livre formação não se verificando um número extenso de cláusulas imperativas, ao contrário do que ocorre com os direitos reais²². De fato, desde que a prestação estipulada corresponda a um interesse do credor digno de proteção legal, nenhuma restrição se cria, em princípio, à constituição de qualquer obrigação.

²¹A limitação apontada no parágrafo acima não se limita a serviços considerados existências. A cominação decorrente do limite da autonomia da vontade é bem explanada pelo disposto no art.135-A do Código penal Brasileiro, incluído pela Lei 12.653/2012: Art. 135-A. Exigir cheque-caução, nota promissória ou qualquer garantia, bem como o preenchimento prévio de formulários administrativos, como condição para o atendimento médico-hospitalar emergencial: (Incluído pela Lei nº 12.653, de 2012). Pena - detenção, de 3 (três) meses a 1 (um) ano, e multa. (Incluído pela Lei nº 12.653, de 2012). Parágrafo único. A pena é aumentada até o dobro se da negativa de atendimento resulta lesão corporal de natureza grave, e até o triplo se resulta a morte. (Incluído pela Lei nº 12.653, de 2012).

²²Lembra Couto e Silva, (*A obrigação como processo*, cit.): “O direito real é absoluto por natureza e, como cautela, impõe-se sua fixação em um número diminuto. Historicamente, todavia, nem sempre tiveram os direitos reais estrutura típica, bastando lembrar que no antigo direito germânico vigora o princípio de sua livre formação. Atualmente, porém, a importância da propriedade e a circulabilidade dos bens impedem que assim seja, ao contrário do que sucede no direito das obrigações. Esta aliás, uma das notas mais significativas, para o discríme entre os dois campos.”

Todavia, não há como se negar a incidência de leis limitadoras, e neste ponto, retirando a proteção legal ao interesse do contratante desde que seja a ela conflitante. Cogita-se da aplicação de certas garantias e direitos individuais, preconizados no art.5º da Constituição Federal de 1988, como agentes limitadores da manifestação da vontade o que, todavia, tendo em vista que traduz a incidência de preceitos vinculativos entre Estado e indivíduos nas relações entre particulares, o que, por certo, parece encontrar solução nas cláusulas gerais aplicadas ao regime jurídico dos contratos.

Por outro lado, existem direitos reputados como inalienáveis e indisponíveis tais como o direito a vida, crença religiosa e liberdade individual os quais se manifestam tanto na relação entre indivíduos e Estado quanto naquela entre particulares de maneira que a avença que os infrinja não se revestirá de qualquer eficácia jurídica²³.

Todavia, não há como se desconsiderar o fato de que existem direitos de outras categorias, assegurados constitucionalmente, de ingerência na relação entre particulares. Porém, acentua Couto e Silva que “não seria exato, entretanto, pensar que todas as disposições constitucionais, endereçadas ao indivíduo, refletem-se de forma imediata no direito civil ou comercial. Geralmente, faz-se mister a existência de lei ordinária.”

Por derradeiro, a preponderância de um dos contratantes implicando no desnível do poder econômico e social das partes, também gera uma limitação da faculdade de se determinar o conteúdo do negócio jurídico.

O exemplo a ilustrar o acima exposto são os contratos classificados como de adesão na qual o consentimento da parte para com os termos explanados pela outra bastaria a sua existência²⁴.

²³Neste caso, estaríamos diante da análise do objeto do contrato, o qual, na lição de Carlos Alberto Dabus Maluf: “O objeto do contrato, como o da obrigação, tem que ser possível, determinado ou determinável, lícito e suscetível de apreciação econômica. Em primeiro lugar, tem que ser possível, mesmo porque *impossibilium nulla est obligatio*. A impossibilidade pode ser física ou legal. É física, também, chamada material, quando o contrato objetiva prestação que jamais poderá ser obtida ou realizada, por contrariar as leis da natureza [...], ultrapassar as forças humanas [...], ou ser irreal a sua existência [...]. Ocorrerá impossibilidade legal ou jurídica sempre que a estipulação se refira a objeto proscrito ou condenado pelo direito, como a alienação do bem de família (Cód. Civil de 2002, art.1.717), o pacto sucessório, pela suspeita de que possa encerrar *votumcaptandae mortis* (art.426).” MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus; SILVA, Regina Beatriz Tavares. *Curso de direito civil: direito das obrigações* – 2ª parte, cit., p. 20.

²⁴Carlos Alberto Dabus Maluf esclarece a dúvida acerca da questão da natureza contratual de referidas avenças, afirmando tratar-se de, sim, de um contrato em sua acepção jurídica. Ressalta o autor que a igualdade econômica e a igualdade verbal não são requisitos para a validade do contrato, bastando, para tanto, a igualdade jurídica. Vejamos: “Perguntou-se, por isso, se neles [nos contratos de adesão] haveria realmente um contrato, não faltando quem o contestasse; mas, tal concepção, como adverte JOSSERAND, foi geralmente repelida; os contratos de adesão são, de fato, verdadeiros contratos. Com efeito, a lei não

Da mesma forma, em que pese inseridos no campo próprio para os vícios de consentimento, mas pela consequência atribuída pela lei ante a sua verificação, a possibilitar a revisão e anulação do ato, do que por sua natureza jurídica propriamente dita, os institutos do *estado de perigo* e da *lesão* também representam uma limitação a autonomia da vontade.

Com efeito, em meio a uma série de critérios subjetivos para sua aplicação, foi inserido no art.156 do Código Civil de 2002, o instituto do “estado de perigo”, calcado no estado de temor e na iniquidade das prestações, alocado no campo destinado aos defeitos dos negócios jurídicos pela consequência que lhe imputou a lei (art.171, II, do Código Civil).

No que tange a lesão, repousa a origem do instituto na *laesioenormis* do Direito Romano surgida na Lei Segunda (*lex secunda*), do ano 285 D.C., promulgada por Diocleciano²⁵. A lesão presente no Código de Justiniano, não era analisada em sua causa, como um vício de consentimento ou defeito na emanção da vontade do declarante, mas sim em sua consequência, na objetiva disparidade de prestações²⁶

exige prévia negociação ou confabulação entre as partes; ela não impõe o livre debate ou regateio de cláusulas contratuais, ela não reclama perfeito acordo de vontades, no sentido comum da palavra. Contenta-se com a simples consenso.” MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus; SILVA, Regina Beatriz Tavares. *Curso de direito civil: direito das obrigações* – 2ª parte, cit., p. 54.

²⁵Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery classificam o instituto em várias espécies a luz da inspiração romanística, quais sejam: a *lesão enorme*, a *lesão enormíssima (sic)*, a *lesão usurária (usura real)*, a *lesão especial* e a *lesão consumerista*. Quanto à primeira: ‘quando, no contrato de compra e venda, a coisa era vendida pelo preço fixado em menos da metade do que seria justo ao tempo da venda. Os requisitos para essa aferição eram objetivos. Preço inferior à metade do valor de mercado caracterizava a lesão enorme (*laesioenormis*). Caso o comprador oferecesse complementação do preço, mantinha-se íntegro o contrato’; Quanto à lesão enormíssima: ‘ocorria a lesão enormíssima quando o vendedor era lesado em mais de dois terços do preço de mercado, ou seja, do preço justo da coisa. Não se podia complementar o preço para que fosse mantido o contrato’; Quanto à lesão usurária, com especial ressalva para: “a usura real (vantagem excessiva) é que caracteriza a lesão. A LU (D 22626/33) proíbe a usura pecuniária, enquanto que a LEP (L 1521/51), em seu art. 4º, tipificou como crimes as condutas que levam à usura pecuniária e à usura real” in, NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria Andrade. *Código Civil comentado*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

²⁶Acerca do critério objetivo da análise da lesão no Direito Romano cumpre destacar o apontamento de Silvio Rodrigues: “quando, num contrato comutativo, havia tal desproporção entre as prestações fornecidas pelas partes que uma recebia da outra menos da metade do valor que entregava. Verificada a hipótese, tinha o contratante prerrogativa de pedir ao juiz que declarasse rescindido o contrato. Dizia a célebre Lei Segunda, de Diocleciano e Maximiliano, do ano 285 (Cód. L. IV, Tít. 44, “De rescindenda venditione”, L. 2):(...)’Se tu ou teu pai vendeu por menor preço coisa que valia muito mais: é equitativo que, mediante a interferência do juiz, ou recebas de volta o fundo vendido devolvendo ao comprador o preço; ou, se o comprador preferir, recebas a diferença entre o que recebeste e o justo preço. O preço será menor se não atingiu nem a metade do valor da coisa.’” in, RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: parte geral*. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 1, p. 224.

Todavia, no estado de perigo e na lesão, não há como se negar que ao contratante é dado o direito de escolha, ainda que entre dois males, por circunstâncias criadas independentemente da conduta das partes envolvidas.

Logo, o que se observa, na verdade, é uma limitação à liberdade de contratar por circunstâncias excepcionais as quais implicam em um contrato desequilibrado, seja porque não representa a correta remuneração pelo serviço prestado seja porque redundando em uma prestação assaz onerosa para aquele que contratou.

Contudo, qualquer dos casos acima apontados, não nos permite concluir que a autonomia da vontade encontra-se relegada a um segundo plano. Pelo contrário, ela continua a ocupar um lugar de relevo dentro do ordenamento jurídico²⁷.

Neste contexto, no qual se avalia não só o comportamento como também a manifestação livre, baldados os seus limites, das partes cuja coincidência de interesses econômicos seja, essencialmente, a compra e venda de bem imóvel com a efetiva transmissão de seu domínio, que pretende analisar o compromisso de venda e compra.

Com efeito, cabe às partes, ligadas pelo intuito econômico de transmitir a propriedade de bem imóvel fixar sua vontade em mero contrato preliminar ou promessa de contratar no futuro, dentro do campo da autonomia da vontade obrigacional, ou efetivamente comprometerem-se a vender e comprar sob a égide da legislação protetiva.

Isto porque, conforme se esmiuçara nos capítulos seguintes, as conseqüências são diversas tendo em vista que, enquanto nas simples intenções, mas afetas às negociações preliminares a questão do inadimplemento merecerá a análise da tutela da confiança pela ruptura lesiva das negociações, alheias, desta forma, à responsabilidade contratual, bem como nos contratos preliminares a questão merecerá a análise da celeuma na seara obrigacional, no efetivo compromisso, posto que a intenção manifesta das partes é a compra e venda, sendo o nexa contratual a alienação, irrevogável e irrevogável, da *res*, e por esta razão a lei, conferindo eficácia real ao mesmo, possibilitou a execução específica do contrato.

²⁷Neste sentido, conclui Couto e Silva que ao seu lado “a dogmática moderna admite a jurisdicização de certos interesses, em cujo núcleo não se manifesta o aspecto volitivo. Da vontade e desses interesses juridicamente valorizados dever-se-ão deduzir as regras que formam a dogmática atual.” COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*, cit., p. 31.

Para tanto, far-se-á necessário esclarecer que o interesse econômico presente na compra e venda é a transferência da propriedade de uma coisa a outra pessoa, recebendo em contraprestação soma em dinheiro ou valor fiduciário equivalente.

Logo, seu fim específico é a alienação de um bem, e este é o ponto de encontro da convergência de interesses das partes, para uma delas, a transferência e para a outra, a aquisição²⁸.

Todavia, em alguns sistemas jurídicos, o contrato de compra e venda possui efeitos reais, bastando, por si só, para a transmissão da propriedade. Por outro lado, em outros, possui efeitos exclusivamente obrigacionais, servindo como título de aquisição de propriedade que se realizará mediante um dos meios previstos em lei (tradição da coisa ou o registro do título), mas, todavia, independentemente da celebração de outro negócio jurídico. Ou seja, limita-se a gerar a obrigação de transferir a propriedade da coisa.

Neste sentido, segundo ORLANDO GOMES²⁹, “o Direito Pátrio atribui ao contrato de compra e venda efeitos exclusivamente obrigacionais.” Desta forma, a entrega da coisa não tem o condão de infirmar ou confirmar o contrato de compra e venda posto que o mesmo se encontra perfeito e acabado deste que, a partir da manifestação de vontade das partes, se verifique a coisa, o preço e o consentimento³⁰.

²⁸Álvaro Villaça Azevedo conceitua a compra e venda da seguinte forma: “Os elementos conceituais do contrato de compra e venda encontram-se no art.481 do atual Código Civil, antes no art.1.022 do Código de 1916, quando retrata que, por ele, o contratante-vendedor obriga-se a transferir o domínio de determinado bem e o contratante-comprador a pagar-lhe o preço em dinheiro. Comentando o citado art.1.122 do Código anterior, Clóvis Beviláqua pondera que ‘compra e venda é o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a transferir a outra o domínio de uma coisa determinada, por certo preço em dinheiro ou em valor fiduciário equivalente’. Daí posso dizer que a compra e venda é o contrato pelo qual o vendedor se obriga a vender e o comprador a comprar, determinado objeto por determinado preço. Cite-se, nesse passo, acórdão da 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., sendo relator João Egmont Leôncio Lopes [Ap. Civ. n.º 20010710174556, j. em 07.08.2002, publ. No DJU e 30.08.2002] , que decidiu: ‘Transferida a coisa, mediante simples tradição, cumpre ao comprador pagar o preço ajustado’, nos moldes do art.1.122 do Código Civil de 1916. in, AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Comentários ao novo Código Civil*. Das várias espécies de contrato. Da compra e venda. Do compromisso de Compra e Venda. (Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira). 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. v. 7, p. 32.

²⁹GOMES, Orlando. *Contratos*, cit., p. 265-266.

³⁰Segundo Agostinho Alvim, (ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e da troca*, cit. p. 2 e ss.) “Pelo nosso sistema, a entrega da coisa não aperfeiçoa o contrato: é ato de execução. O comprador, quando reclama a entrega, o faz com fundamento num contrato já perfeito e acabado [...]. O Código Civil [Cód. Civil de 1916] não seguiu o sistema da venda real, que é francês, segundo o qual o contrato opera a transferência do domínio [art.1.583 do Cód. Civil Francês]. Adotou o sistema do chamado negócio obrigatório (ENNECCERUS, Derecho de Obligaciones, II, § 101), ou venda obrigatória, que não supõe, para seu aperfeiçoamento, nem a entrega da coisa, nem a do dinheiro.” Parece-nos razoável a explicação dada por Enzo Roppo, (*O contrato*, cit.), para o efeito translativo do contrato de compra e venda no direito francês a partir da exposição quanto à estrita ligação existente entre contrato e propriedade naquela sistema jurídico, vejamos: “As razões deste estreitíssimo nexa, instituído já em sede sistemática, entre contrato e propriedade não poderiam ser mais claras: o contrato e o poder de contratar livremente são perspectivados, nas enunciações ideológicas de princípio, como meios de expressão da liberdade pessoal do indivíduo,

Prossegue ainda o autor afirmando ser o contrato de compra e venda bilateral, consensual, oneroso, comutativo, de execução instantânea ou diferida.

Bilateral, posto que da coincidência de vontades nasce para o vendedor a obrigação de entregar a coisa com o “ânimo de transferir-lhe a propriedade” e para o comprador, a de pagar o preço³¹, gerando a dependência e reciprocidade destas prestações a conferir a sinalagma intrínseca aos contratos bilaterais perfeitos.

Da mesma forma, simplesmente consensual, vez que suficiente o acordo de vontades sobre a coisa e a fixação do preço para tornar a avença perfeita e acabada. Repise-se que, não é imprescindível a entrega da coisa para a confirmação do contrato, derivando do mesmo apenas a obrigação de entregá-la.

A compra e venda, ainda, é onerosa, tendo em vista que ao acordo de vontades visa a obrigação de uma transferência patrimonial sendo imperiosa, da mesma forma, a garantir a comutatividade, a certeza quanto às prestações. De fato, os esforços se correspondem³² sem que se cogite a falha de qualquer um deles.

Por fim, o contrato de compra e venda possui execução única, afirmando Orlando Gomes que se trata de um *contrato instantâneo*³³, “sendo indiferente que o cumprimento das obrigações se verifique imediatamente após sua perfeição ou depois de algum tempo.” Ressalta o autor que mesmo as parte pactuando o parcelamento da prestação, não fato não

finalmente liberto dos antigos vínculos; mas, mais ainda, são considerados, no concreto da disciplina positiva da lei, como *instrumentos de circulação de riqueza* (e, portanto, da propriedade, que representa o seu símbolo jurídico). Entre os dois aspectos, por outro lado, não parecia existir contradição, tanto mais que a ideologia dominante procedia ao seu harmônico posicionamento num quadro no qual os mesmos se integravam e completavam reciprocamente. Em toda uma tradição do pensamento jurídico-político oitocentista, destinada a perpetuar a sua influência também no século seguinte, *liberdade e propriedade* estavam, de facto, associadas à maneira de um binômio indissolúvel: a propriedade (privada) é o fundamento real da liberdade, o seu símbolo e a sua garantia relativamente ao poder público, enquanto, por sua vez, a liberdade constitui a própria substância da propriedade, as condições para poder usá-la conformemente com a sua natureza e com as funções; sem propriedade, em suma, não há liberdade, mas inversamente, não pode haver propriedade dissociada da liberdade de gozá-la, de dela dispor, de transferi-la e fazê-la circular sem nenhum limite (e, portanto dissociada da liberdade de contratar).”

³¹Agostinho Alvim, (*Da compra e venda e da troca*, cit.), faz importante destaque quanto ao requisito preço dos contratos de compra e venda, alertando que a sua falta torna nula a avença: “Não confundir, porém, preço com pagamento, aviso este que não é supérfluo, pois a própria lei, em certo lugar, fala em preço com o significado de pagamento (Código Civil, artigo 1.127) [Cód. Civil de 1916]. Se o comprador paga com moeda falsa ou dinheiro recolhido, ou cheque sem fundo, preço houve; o que não houve foi pagamento. O vendedor será credor do preço, se não preferir atacar o ato por outros meios.” Alerta ainda: “O preço deve ser em dinheiro. Se as partes pactuarem de outro modo, o negócio vale; mas não será compra e venda.”

³²Orlando Gomes, ressalta, todavia, que a correspondência das prestações não implica em uma equivalência objetiva. Contudo, a fixação de preço irrisório desnatura o negócio em exame. GOMES, Orlando. *Contratos*, cit., p. 267.

³³GOMES, Orlando. *Contratos*, cit., p. 267.

retira esta característica da compra e venda, não a transformando em um contrato de duração ou execução continuada.

Logo, observa-se que da sucinta análise dos requisitos necessários ao contrato de compra e venda, o que a presente exposição cuidará de esmiuçar nos capítulos seguintes, revela que no sistema jurídico pátrio, a celebração do compromisso de compra e venda, pela própria natureza e requisitos da avença em exame não merece ser tratado como contrato preliminar típico.

Todavia, BESSONE³⁴, ao tratar da natureza obrigacional da compra e venda, ressalta que foi BEVILÁQUA o responsável pela doutrina segundo a qual referido negócio jurídico implicaria em uma obrigação de dar, ou seja, uma obrigação de transferir o domínio. O contrato, desta feita, não teria, conforme alhures exposto, o condão de transferir o domínio o qual restaria adstrito à tradição, para os bens móveis, e ao registro no à margem da matrícula, no caso dos bens imóveis.

Segundo o autor em referência, a lição de BEVILÁQUA foi “recolhida sem debates por quase todos os juristas que estudaram o instituto no nosso direito”, culminando no fato de que da compra e venda resulta uma obrigação, qual seja, a *promessa* de transferir o domínio.

Todavia, prossegue o autor no sentido de que esta concepção não se compatibiliza com a promessa de compra e venda.

Com efeito, no contrato reputado pelo autor como preliminar³⁵, um dos promitentes se obriga a vender a coisa e o outro, por sua vez, a compra-lá, pagando-lhe o preço. Desta feita, se obrigariam as partes a concluir, no futuro, completado o preço, a compra e venda.

Logo, conclui o autor que: “se este carecer de efeito *translativo*, e produzir apenas a *obrigação* de transferir o domínio, obviamente a promessa criará uma *obrigação de se obrigar* a transferir o domínio, convertendo-se, assim, em *promessa de promessa*.”

³⁴BESSONE, Darcy. *Da compra e venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 14 e ss.

³⁵A abordagem acerca na natureza preliminar ou definitiva do compromisso de venda e compra será objeto de dos capítulos seguintes, consignando, nesta introdução, para fins de coerência da presente exposição, a lição de José Osório Azevedo Junior: “Faltou – com a devida vênia, e salvo melhor juízo – uma análise mais concreta e realista do fato econômico e jurídico tal como efetiva e comumente ocorrido entre as partes e regulado pelo compromisso de compra e venda.” AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*. 6. ed. São Paulo: Malheiros Ed., 2005. p. 18.

Firme contra a natureza obrigacional do contrato de compra e venda, afirma BESSONE que já na promessa de compra e venda, e neste sentido, reitere-se que sempre foi esta a coincidência de interesse das partes, o efeito translativo já se encontra presente. Vejamos³⁶:

“Acresce que a promessa, averbada ou inscrita no Registro Imobiliário atribuiu *direito real* ao promitente-comprador. O ponto de vista dominante em doutrina e jurisprudência, considera que a *adjudicação judicial*, quando do inadimplente o promitente-vendedor, tem como pressuposto a *averbação* ou *inscrição* da promessa no Registro de Imóveis, o que significa que o direito à *adjudicação* é, para essa corrente, de natureza *real*. Fala-se, até, em um *direito real potestativo*. Então, antes da compra e venda e enquanto vigente somente a promessa, haveria, já, *direito real*, que ao celebrar-se o contrato definitivo, em execução do *contrato preliminar*, se degradaria, tornando-se o direito de natureza *pessoal*, como é correlato à *obrigação*, seja esta *de fazer*, *de não fazer*, ou *de dar*. Note-se, por fim, que, inadimplente o promitente-vendedor, a adjudicação judicial substitui o contrato de compra e venda, o que prova que, no contrato dito *preliminar*, a promessa já é de transferir o domínio, não de obrigar a transferi-lo, servindo o segundo contrato, definitivo, quando se celebre, apenas como elemento integrativo da transmissão, sem caráter essencial.”

Sem prejuízo do exame acerca da natureza preliminar ou não do compromisso de compra desde que latente o real interessa das partes na efetiva transferência patrimonial, insta salientar que o eficácia real conferida a aludido negócio jurídico ao lado das cláusulas de irretrabilidade e irrevogabilidade, parece traduzir e justificar a natureza dúplice de aludido contrato³⁷, abrindo o campo de discussão a que se presta a presente exposição.

³⁶Salienta-se que a obra de Darcy Bessone consultada, (*Da compra e venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*, cit.), foi editada em 1997, quando em amparo da sua tese foi utilizado o disposto no art.5º do Decreto-Lei 58/37 e art.25 da lei n.º 6.766/79, a seguir examinadas. A Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça somente viria a ser promulgada em 28/06/2000 - DJ 30.08.2000, com a seguinte redação: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”, estabelecendo, desta feita, com o início da vigência do Código Civil de 2002 com o disposto em seu 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.”), discussão acerca da revogação, por seu conteúdo, do disposto em referida Súmula, matéria esta que será abordada nos capítulos seguintes.

³⁷Importante destacar a lição de Sílvio de Salvo Venosa quanto à natureza jurídica do compromisso de compra e venda: “Pelo compromisso de compra e venda de imóvel, tal como figurado na legislação citada [Decreto-Lei n.º 58/37 e Lei n.º 6.766/79], os poderes inerentes ao domínio, *iusutendi, fruendi et abutendi*, são transferidos ao compromissário comprador. O promitente vendedor conserva tão somente a nua propriedade, até que todo o preço seja pago. Nota-se que nessa situação o *ius abutendi*, direito de dispor, não é transferido de todo, mas vai esmaecendo e se esvaindo á medida em que o preço é pago até desaparecer com a quitação integral. Pago o preço, os poderes do domínio se enfeixam no patrimônio do adquirente. Tal como ocorre por exemplo na extinção do usufruto com a morte do usufrutuário ou com a extinção da hipoteca com o desaparecimento da obrigação garantida [...]” VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direitos reais*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999. p. 384-385.

Com efeito, sob o regime do art.1088 do Código Civil de 1916³⁸, o direito de arrependimento de qualquer das partes, quando a exigido a forma pública como prova do contrato, implica na ausência de instrumentos jurídicos para o promitente comprador exigir o cumprimento do contrato entabulado, restringindo-se a este a satisfação de seu direito pelo árduo caminho das perdas e danos.

Segundo Sílvio de Salvo Venosa³⁹, diante destas circunstâncias, muitos foram os lesados por loteadores inescrupulosos, visto que à época, era na venda em prestações de imóveis loteados não edificadas que se situava a celeuma.

Tal fato justificou a promulgação do Decreto-Lei 58 de 10 de dezembro de 1937, por iniciativa de Waldemar Ferreira, conferindo eficácia real ao compromisso de venda e compra de imóveis loteados⁴⁰.

Segundo Álvaro Villaça Azevedo⁴¹, o autor do projeto de lei acima mencionado afirmava que a utilização do art.1.088 do Cód. Civil de 1916 implicava na precariedade dos títulos de domínio dos vendedores não examinados e verificados cuidadosamente, gravados, por vezes, de ônus reais e, por vezes, em regime de execução judicial, implicando na penhora de lotes compromissados à terceiros, fechamento de vias de comunicação e “outras medidas e tendentes a desalojar de suas posses os que a beneficiavam.”

José Osório de Azevedo Jr.⁴², reputando como pioneiro o estudo de Philadelfo de Azevedo⁴³ acerca do tema, esclarece que referido jurista, partindo da concepção de contrato preliminar do compromisso de venda e compra, reconhecia a produção de efeitos

³⁸“Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.”

³⁹VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direitos reais*, cit.,p. 382.

⁴⁰A considerações de referido decreto deixam clara a justificativa do mesmo ante às circunstâncias sócio-jurídicas da época. Vejamos: Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações; Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura da compra e venda; Considerando que êsse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das emprêsas vendedoras ; Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos; Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera frequentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores.”

⁴¹AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Comentários ao novo Código Civil*. Das várias espécies de contrato. Da compra e venda. Do compromisso de Compra e Venda, cit.

⁴²AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*, cit., p. 13.

⁴³In, AZEVEDO, Philadelfo de. Execução coativa da promessa de venda. *Revista Crítica Judiciária*, 10:597.

do mesmo nas duas hipóteses. Se celebrado via instrumento público e sem a pactuação da possibilidade de arrependimento, a execução específica no caso de inadimplemento do promitente vendedor restaria possível; na hipótese de celebração do instrumento via instrumento particular, estaria o inadimplente sujeito à reparação por perdas e danos.

Todavia, conforme reverberado pelo próprio autor em destaque, tal solução não era acolhida pela orientação dos Tribunais pátrios à época.

Tal afirmação se coaduna com o parecer da lavra de Carlos Fulgêncio da Cunha Peixoto, o qual, em pese elaborado meses após a promulgação do Decreto-Lei 58/37, relata com clareza a situação jurídica então existente:

“Não obstante valiosas opiniões em contrário, promessa de compra e venda, contrato preliminar (evertrag), diverso do definitivo por sua natureza, o exige a mesma forma deste e, em relação a esta, apresenta efeitos diversos. Assim, a promessa de compra e venda feita por escrito particular quando descumprida, sómente rende enseja a perdas e danos. Porém, passada em escritura pública, com a outorga uxória, é passível de execução coativamente, valendo a sentença judicial, como título a ser transcrito.

Contrariando a maioria das legislações dos povos cultos e a firmeza dos negócios, tem a jurisprudência negado execução coativa á promessa de compra e venda, qualquer que seja a fórmula do contrato. A doutrina oposta no entanto é defendida por autores de vulto e já começa a encontrar guarida em nossos tribunais.”

Logo, foi somente ante ao advento do Decreto-Lei 58 que o compromisso de compra e venda ganhou a dimensão necessária então verificada. Isto porque, por força de referido diploma legal atribuiu-se direito real⁴⁴ ao compromissário comprador, desde que registrado o contrato perante o Órgão competente, permitindo a adjudicação compulsória do bem desde que quitado o preço⁴⁵.

⁴⁴Neste tópico, tendo em vista a que atribuição de direito real ao compromisso de compra e venda, outrora justificada a garantir maior estabilidade às aquisições a prazo de imóveis loteados, acabou por conferir efeitos reais a uma relação obrigacional, cabe trazer a baila a lição de Antunes Varela quanto a subordinação dos direitos reais ao princípio da tipicidade: “Por outro lado, desde que os direitos reais têm eficácia erga omnes e não apenas entre as partes que intervêm na sua constituição, não se justificaria que se confiasse á iniciativa dos interessados a livre criação de instrumentos que podem causar séria perturbação no comércio jurídico.” in, VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2015. v. 1, p. 187.

⁴⁵Art.5º Decreto-Lei 58/37: A averbação atribue ao compromissário direito real aponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.
Art.16: Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973).

Uma vez atribuído a eficácia real para o compromisso de compra e venda de imóveis loteados, a mesma providência foi tomada para imóveis não loteados por força do Decreto 3.079/38.

Refere-se também a lei 649/49 a qual deu nova redação ao art.22 de aludido decreto mas, todavia, não pacificou, a contento a questão no que concerne a cláusula de arrependimento⁴⁶.

Todavia, em exame ao mesmo comando legal, aponta Arnaldo Rizzardo a sua opinião no sentido de que foi louvável a alteração legislativa posto que possibilitou ao compromissário comprador, detentor de instrumento particular, devidamente registrado⁴⁷, manejar a adjudicação do bem, face ao inadimplemento da outra parte⁴⁸.

Contudo, as legislações que se seguiram repisaram a exigência do registro do instrumento a garantir, desta forma, sua eficácia real, viabilizando a execução específica do contrato⁴⁹.

Isto porque, partindo-se da distinção de Darcy Bassone acerca da direito pessoal, inerente ao compromisso de cunho obrigacional, e do direito real, atinente ao registro do contrato⁵⁰, salienta José Osório de Azevedo Junior⁵¹ que “o destino normal de qualquer obrigação é o seu cumprimento na forma convencional. Só mesmo havendo impedimento legal ou impossibilidade física, como geralmente acontece nas obrigações personalíssimas,

⁴⁶Examinando a questão sobre o enfoque da lei 649/49, Altino Portugal Soares Gouveia esclarece a hipótese de ausência de cláusula de arrependimento: “É de se notar, contudo, que, mesmo nestes últimos casos [refere-se também aos contratos firmados sob a égide do Decreto-Lei 58/37], se as exigências de forma legal e averbação ou inscrição no registro forem inobservadas, restarão as promessas como simples obrigações cuja inexecução ficará sujeita às sanções do Código Civil [art.1.088 do Cód. Civil de 1916].” *in*, PEREIRA, Altino Portugal Soares. *A promessa de compra e venda de imóveis no direito brasileiro*. Curitiba: Juruá, 1957.

⁴⁷Registro e não mais inscrição, por força do disposto na Lei 6216/75 que alterou a Lei dos Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73).

⁴⁸Salienta o autor: “Com o advento da lei 649, apareceram estas decorrências, na lição de Pontes de Miranda [Tratado, t. XIII, §1.434, 2, p. 40]: ‘a) que explicitamente se tira a eficácia especial se há cláusula de arrependimento;...d) que se riscaram os dizeres compreendidas nesta disposição as escrituras de promessa de venda de imóveis em geral’. Por último, segundo nosso entender, dirimiu uma velha dúvida, estendendo os efeitos aos contratos em geral. Antes, não era admitido, em conformidade com a doutrina ortodoxa, o processo de adjudicação compulsória, em caso de mero contrato particular. Foi reconhecida a possibilidade de ser a promessa celebrada por instrumento particular, sem prejuízo daquela ação. O contrato preliminar tem sempre força de direito real, oponível a terceiros e assecuratório da adjudicação, desde que inscrito.” *in*, RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 22.

⁴⁹Neste sentido, é o contido na Súmula 413 do STF, publicada em julho de 1964: “O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais.”

⁵⁰BESSONE, Darcy. *Da compra e venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*, cit.

⁵¹AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*, cit., p. 28.

ou no caso de desaparecimento do objeto da prestação é que o Direito moderno tolera essa solução indireta da obrigação – qual seja, o pagamento das perdas e danos.”

A par do exposto, prossegue ainda o autor acima referido no sentido de que a possibilidade de se pleitear a adjudicação deriva do próprio compromisso a que se obrigaram as partes posto que direito pessoal que se opera somente *inter partes*, sendo desnecessário, na sua visão o registro.

Justifica seu ponto de vista firme na concepção de que o direito à adjudicação nasce com o pagamento do preço e o direito real, por sua vez, com o registro do título. Todavia, ambas circunstâncias podem não ser contemporâneas, o que não poderia impedir o cumprimento do contrato.

Neste diapasão, a interpretação do disposto no art.25 da lei 6.766/79⁵², calcada em reputada *redação defeituosa* no que concerne à conjugação gramatical do verbo *conferir*, nos termosdo mencionado em aresto da lavra de José Osório de Azevedo Junior quando no exercício da magistratura junto ao 1º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo (Ap. 285.425), partindo do pressuposto que todos os contratos originados da promessa de compra e venda são irretratáveis, distinguiu o direito à adjudicação oriunda, justamente, desta impossibilidade de arrependimento, e o direito real, nascido do registro do título, possibilitando a oponibilidade do contrato face à terceiros.

Arnaldo Rizzardo⁵³, por sua vez, citando a lição de Rui Geraldo de Camargo Viana⁵⁴, alerta para outra peculiaridade do disposto na Lei 6.766/79, no sentido de que o compromisso de venda e compra se revelaria como promessa de contratar, consistindo em estipulação preliminar⁵⁵, mas da mesma sorte, passível de mais uma vez, registro.

⁵²“São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.”

⁵³RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 5. ed., cit.

⁵⁴In, VIANA, Rui Geraldo. *Parcelamento do solo urbano*. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

⁵⁵Neste sentido, Rui Geraldo de Camargo Viana, obra cit.54, p. 96: “O art. 27 da Lei 6.766 apresenta uma inovação em relação ao direito anterior, criando figura de verdadeira estipulação preliminar que vai buscar inspiração no §4º do art.35 da Lei 4.591/64 [‘Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acôrdo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32...§4º: Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput dêste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.'], dispositivo que visava armar o adquirente contra abusos do incorporador renitente em promover a celebração do contrato relativo à fração ideal do terreno e da construção. Sucede, comumente, ser o negócio tratado com o corretor, sem possibilidade momentânea de elaboração do contrato, ou, à sua falta do dinheiro suficiente para a composição da entrada do preço, reserva-se lote, mediante fracionamento do valor da entrada.”

Salienta José Osório de Azevedo Junior⁵⁶, que a jurisprudência que se seguiu, calcada na obrigação pessoal das partes, flexibilizou a exigência do registro imobiliário do compromisso⁵⁷ culminado na edição da Súmula 239 (DJU 30.8.2000)⁵⁸.

Contudo, malgrado o Cód. Civil de 2002 tenha, com a devida *venia*, relegado à margem da positivação questão relevante acerca do compromisso de compra e venda, tais como a mora, indenização e a promessa de cessão, cuidou de repisar a necessidade do registro imobiliário do contrato⁵⁹.

Neste sentido, o mesmo autor acima apontado, ao comentar o seguinte art.1.418 do Cód. Civil, ao afirmar a necessidade de registro, ao contrário do anteriormente sedimentado pela jurisprudência, afirma que a Sumula 238 do STJ perdeu sua eficácia, “tendo em vista que se trata [o registro] de condição necessária definida no próprio art.1.417 do CC, ou seja, requisito que se opera *ex lege* para a configuração do próprio direito real, não podendo não podendo ser rechaçado por orientação pretoriana, ainda que sumulada, nada obstante perfeitamente adequada antes do advento do novo CC”⁶⁰.

Rui Geraldo de Camargo Viana⁶¹, alerta trata-se de direito real de aquisição, o que se coaduna com o disposto no art.25 da Lei 6.766/79.

Contudo, nos termos do salientado por José Osório de Azevedo Junior⁶², verifica-se que o Cód. Civil foi de encontro a uma construção legislativa e jurisprudencial cujo esforço acima relatado não merecia tal resultado.

⁵⁶AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*, cit., p. 38.

⁵⁷“O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro imobiliário.” (STJ, 3ª T, REsp 30, Min. Eduardo Ribeiro, j.15/08/1989). No mesmo sentido, REsp 39.215-2-RJ, Min. Nilson Naves, j.27/06/1994.

⁵⁸Citação 36.BESSONE. Darcy. *Da compra e venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*, cit.

⁵⁹Joel Dias Figueira Junior, ao comentar o disposto no art.1.471 do Cód. Civil, justifica o comando nos seguintes termos: “O instituto da promessa de compra e venda, tal como inserida no Código Civil, decorrente da inscrição do instrumento público ou particular celebrado entre as partes, devidamente registrado no Registro de Imóveis, não confere ao promitente comprador direito real, equiparável ao direito de propriedade. O que se verifica, isto sim, é a existência de um novo direito real, voltado a garantir, efetivamente, aquele que se compromete a adquirir um imóvel. Trata-se, em outras palavras, de direito à aquisição *para o futuro*. É direito real em toda a sua extensão e profundidade para os fins definidos neste Título IX; contudo, a aquisição da propriedade, como consequência lógica dessa relação contratual, envolvendo, também, um direito real, dependerá da configuração de novos requisitos específicos.” in, FIGUEIRA JUNIOR, Joel Dias. Arts.1196/1224. In: FIUZA, Ricardo (Coord.). *Novo Código Civil comentado*. São Paulo: Saraiva, 2002.

⁶⁰Id. *Ibid.*, p. 1247.

⁶¹in, VIANA, Rui Geraldo de Camargo (Org.). *Aspectos controvertidos do novo Código Civil: escritos em homenagem ao Ministro José Carlos Moreira Alves*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. v. 1608, p. 624.

⁶²AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*, cit., p. 337.

A intenção das partes, conforme alhures visto, é a efetiva transferência patrimonial e este é o liame contratual.

Exigir – se o registro imobiliário, e neste pormenor, destinado a oponibilidade do título erga omnes, bem como pacificando as hipóteses de mora e direitos de terceiros, se revela plausível, mas, todavia, a celebração de um segundo contrato para sedimentar o que já está concluído pode se revelar exagerado, conforme se prestará ao exame a presente exposição.

Não obstante, se para justificar uma das hipóteses acima suscitada, se faz necessário o exame da real vontade das partes, seja pela declaração expressa ou por comportamento que elas exprimam, resta patente que a mesma posição adotada pelos contratantes que permitirá aferir a extensão do vínculo pretendido e suas conseqüências.

De fato, pela manifestação de vontade os contratantes se vinculariam por uma opção, por uma promessa ou por efetivo compromisso.

Resta patente que a presença de uma dessas modalidades de aproximação contratual gera efeitos diversos, seja em relação as partes, cônjuges e terceiros, de maneira que são tais circunstância, justificadas pela efetiva incidência da compra e venda na vida social, que viabilizam a presente exposição.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proximidade entre os regimes do contrato preliminar e do compromisso de venda e compra são flagrantes e, por vezes, a análise dos efeitos dessa manifestação de vontade das partes leva à aplicação de conseqüências jurídicas próprias de um e outro.

Pelo analisado, reputa-se a preliminaridade posto que, em uma primeira vista, o compromisso necessita de providência última a concluir o seu objetivo.

Contudo, a manifestação de vontade das partes já foi concluída no momento de sua celebração, de maneira que as providências futuras decorrem de exigência legal, sem embargo de seu questionamento, necessária a adequar o instrumento aos ditames legais, preservando a ordem jurídica e o direito de terceiros.

Evidentemente, o registro imobiliário tem esta função o que, sem sombra de dúvidas, merece ser prestigiado.

Contudo, da mesma forma o deve ser, o direito daqueles que, dentro de sua autonomia privada, decidiram transferir seu patrimônio.

Por este mesmo motivo, o ordenamento jurídico tem deferido proteções a despeito do registro do título.

Logo, observa-se que a conceituação e a fixação do regime jurídico de um contrato tão latente na vida social não é pacífica, mas, de toda sorte, os questionamentos e o esforço da experiência jurídica são louváveis merecendo todo o esforço dos operadores do Direito como pretendido na presente exposição.

REFERÊNCIAS

ALVES, Jones Figueirêdo. Arts.421/729. In: FIUZA, Ricardo (Coord.). *Novo Código Civil comentado*. São Paulo: Saraiva, 2002.

ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e da troca*. Rio de Janeiro: Forense, 1961.

_____. *Da inexecução das obrigações e suas conseqüências*. São Paulo: Saraiva, 1949.

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. *Da compra e venda: promessa e reserva de domínio*. Belo Horizonte: Bernardo Alvares, 1960.

_____. *Da compra e venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1997.

AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*. 6. ed. São Paulo: Malheiros Ed., 2005.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Comentários ao novo Código Civil*. Das várias espécies de contrato. Da compra e venda. Do compromisso de Compra e Venda. (Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira). 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. v. 7.

_____. O novo Código Civil brasileiro: tramitação; função social do contrato; boa-fé objetiva; teoria da imprevisão e, em especial, onerosidade excessiva (*Laesio Enormis*). In: DELGADO, Mario Luiz; ALVES, Jones Figueirêdo (Coords.). *Novo Código Civil: questões controvertidas*. São Paulo: Método, 2004. v. 2.

_____. Interpretação do contrato pelo exame da vontade contratual: o comportamento das partes posterior à celebração; interpretação e efeitos do contrato conforme o princípio da boa-fé objetiva; impossibilidade de *venire contra factum proprium* e de utilização de dois pesos e duas medidas (*tu quoque*); efeitos do contrato e sinalagma; a assunção pelos contratantes de riscos específicos e a impossibilidade de fugir do programa contratual estabelecido (parecer). *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 96, n. 351, p. 275-283, jul./set. 2000.

_____. *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. Princípios do novo direito contratual e desregulamentação do mercado – Direito de exclusividade nas relações contratuais de fornecimento – Função social do contrato e responsabilidade aquiliana do terceiro que contribui para o inadimplemento contratual. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 87, n. 750, p. 113-120, abr. 1998.

AZEVEDO, Philadelfo de. Execução coativa da promessa de venda. *Revista Crítica Judiciária*, 10:597.

BDINE JR., HamidCharaf. Compromisso de compra e venda em face do Código Civil de 2002: contrato preliminar e adjudicação compulsória. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 95, n. 843, p. 58-84, jan. 2006.

BRASIL. Planalto. Presidência da República. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 04 maio 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça - STJ. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 20 nov. 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal - STF. Disponível em: <www.stf.jus.br>. Acesso em: 20 nov. 2017.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP. Disponível em: <www.tjsp.jus.br>. Acesso em: 02 jul. 2016.

BUENO, Cassio Scarpinella. *Novo Código de Processo Civil anotado*. São Paulo: Saraiva, 2015.

BUENO, Sérgio de Godoy. Contrato preliminar. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro*, São Paulo, ano 19, n. 37, jan./mar. 1980.

CATALAN. M. J. *Descumprimento contratual: modalidades, conseqüências e hipóteses de exclusão do dever de indenizar*. Curitiba: Juruá, 2005.

COSTA MACHADO. Antonio Cláudio da (Org.); CHINELATO, Silmara Juny (Coord.). *Código Civil interpretado*. 4. ed. São Paulo: Manole, 2011.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2006.

DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de direito processual civil*. 3. ed. São Paulo: Malheiros Ed., 2009. v. 4.

DONNINI, Rogério Ferraz. *Responsabilidade civil pós-contratual*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Lições de direitos reais*. 4. ed. Lisboa: Quid Juris, 2003.

FERREIRA, Waldemar Martins. *O loteamento e a venda de terrenos em prestações: Decreto-lei n. 58, 10 de dezembro de 1937*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1938.

FIGUEIRA JUNIOR, Joel Dias. Arts.1196/1224. In: FIUZA, Ricardo (Coord.). *Novo Código Civil comentado*. São Paulo: Saraiva, 2002.

GAGLIARDI, Rafael Villar. Contratospreliminares. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (Coords.). *Teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2011.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. *Função social do contrato: os novos princípios contratuais*. 4. ed. São Paulo. Saraiva, 2002.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Coordenador: Edvaldo Brito; atualizadores: Antônio Junqueira de Azevedo, Francisco Paulo De Crescenzo Marino.26. ed. 3. tir. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. *Direitos reais*. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. Arts. 1.225 a 1510. In: FIUZA, Ricardo (Coord.). *Novo Código Civil comentado*. São Paulo: Saraiva, 2002.

_____; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas. *Introdução ao direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2017.

MENEZES CORDEIRO, Antonio Manuel da Rocha. *Da boa-fé no direito civil*. 4. reimpr. Coimbra: Almedina, 2011.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes. *Tratado direito privado: direito das coisas: loteamento. Direitos de vizinhança*. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. t. 13.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de direito civil: direito das coisas*. Edição atualizada por Carlos Alberto Dabus Maluf. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3.

_____; _____. SILVA, Regina Beatriz Tavares. *Curso de direito civil: direito das obrigações – 2ª parte*. Edição atualizada por Carlos Alberto Dabus Maluf e Regina Beatriz Tavares da Silva.41. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 5.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria Andrade. *Código Civil comentado*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

PEIXOTO, Carlos Fulgêncio da Cunha. Promessa de compra e venda de imóvel. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 74, abr. 1938.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Altino Portugal Soares. *A promessa de compra e venda de imóveis no direito brasileiro*. Curitiba: Juruá, 1957.

PERLINGIERI, Pietro. *Il diritto civile nella legalità costituzionale*. Napoli: Edizione Scientifiche Italiane, 1991.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1.

RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

_____. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: parte geral*. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 1.

RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. *Revisão judicial dos contratos*. 2. ed. São Paulo: Altas, 2006.

ROPPO, Enzo. *O contrato*. Tradução de: Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Almedina, 1988. Título original: “Il Contratto”.

RUSSO JUNIOR, Rômolo. *Responsabilidade pré-contratual*. Salvador: Podivm, 2006. v. 2.

SANCHES, Sydney. *Execução específica: das obrigações de contratar e de prestar declaração de vontade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

SCHREIBER, Anderson. *A proibição do comportamento contraditório, tutela de confiança e venire contra factum proprium*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

TEPEDINO, Gustavo. *Código Civil interpretado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. 3 v.

TOMASETTI JR., Alcides. *Execução do contrato preliminar*. 1982. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1982.

VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2015. v. 1.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direitos reais*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

VIANA, Rui Geraldo. *Parcelamento do solo urbano*. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

VIANA, Rui Geraldo de Camargo (Org.). *Aspectos controvertidos do novo Código Civil: escritos em homenagem ao Ministro José Carlos Moreira Alves*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. v. 1608.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim et al. (Coords.). *Primeiros comentários ao novo Código de Processo Civil: artigo por artigo*. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

ZANETTI, Cristiano de Souza. *Responsabilidade pela ruptura das negociações*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.