

UNIVERSIDADE REGIONAL INTEGRADA DO ALTO URUGUAI E DAS MISSÕES  
PRÓ-REITORIA DE ENSINO, PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
CAMPUS DE ERECHIM  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS  
CURSO DE DIREITO

ALBERT TIAGO GRANDO

**CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS:  
UMA ANÁLISE DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO DE 2002**

ERECHIM  
2020

ALBERT TIAGO GRANDO

**CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS:  
UMA ANÁLISE DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO DE 2002**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito, no Curso de Direito do Departamento de Ciências Sociais e Aplicadas da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – Campus de Erechim.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> M.e. Simone Gasperin de Albuquerque

ERECHIM  
2020

ALBERT TIAGO GRANDO

**CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS:  
UMA ANÁLISE DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO DE 2002**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de bacharel em direito, Departamento de ciências sociais e aplicadas da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – Câmpus de Erechim.

Erechim/RS \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof.<sup>a</sup> M.e. Simone Gasperin de Albuquerque  
UNIVERSIDADE REGIONAL INTEGRADA DO ALTO URUGUAI E DAS MISSÕES

---

UNIVERSIDADE REGIONAL INTEGRADA DO ALTO URUGUAI E DAS MISSÕES  
Prof.<sup>a</sup> Esp. Alessandra Regina Biasus

---

UNIVERSIDADE REGIONAL INTEGRADA DO ALTO URUGUAI E DAS MISSÕES  
Prof.<sup>a</sup> M.e. Vera Maria calegari Detoni

**Dedico** à minha família que jamais me abandonou nos momentos de angústia e vibrou comigo a cada conquista.

## **AGRADECIMENTOS**

Aos colegas e amigos, que me incentivaram e me motivaram a jamais desistir deste desafio.

Aos professores pelos conhecimentos transmitidos, enriquecendo nossas experiências em classe com teorias e histórias de vida. Especialmente à minha orientadora, Mestre Simone Albuquerque, pela paciência e incansável disponibilidade para me auxiliar.

## RESUMO

A evolução e a globalização desencadearam diversas mudanças em vários aspectos. No que diz respeito aos contratos de compra e venda de bens imóveis, antes o acordo verbal possuía efetiva validade, porém, essa realidade deixou de ser absoluta ao longo do tempo. As tratativas verbais passaram a ser transformadas em palavras escritas, para assim, ser assegurada a sua validade. Assim sendo, o objetivo deste trabalho é relatar as obrigações, os requisitos à validade, as formas de rompimento do contrato de compromisso de compra e venda de bens imóveis, bem como sua execução. Trata-se de uma pesquisa bibliográfica e documental, analítica descritiva, que engloba os diversos pontos acerca dos contratos de compra e venda de bens imóveis tais como: conceito, evolução histórica, princípios e requisitos de validade, além do inadimplemento. Concluiu-se que os contratos de compra e venda evoluíram muito com o passar do tempo, que as obrigações de comprador e vendedor devem ser cumpridas para a correta execução do contrato e que a validade do contrato só é assegurada após a transcrição do bem no registro de imóveis. Com relação ao inadimplemento, as consequências, vão desde a perda do bem imóvel, até possível indenização ou retardamento da prestação.

**Palavras-chave:** Contrato. Bem Imóvel. Registro. Globalização. Compra e Venda.

## **ABSTRACT**

Evolution and globalization have triggered several changes in several aspects. With regard to contracts for the purchase and sale of real estate, before the verbal agreement had effective validity, however, this reality was no longer absolute over time. Verbal negotiations started to be transformed into written words, in order to ensure their validity. Therefore, the objective of this work is to report the obligations, the requirements to the validity, the forms of breaking the contract of commitment of purchase and sale of real estate, as well as its execution. This is a bibliographic and documentary research, descriptive analytics, which encompasses the various points about the purchase and sale of real estate contracts such as: concept, historical evolution, principles and validity requirements, in addition to default. It was concluded that the purchase and sale contracts have evolved considerably over time, that the obligations of buyer and seller must be fulfilled for the correct execution of the contract and that the validity of the contract is only ensured after the transcription of the asset in the registry of real estate. With regard to default, the consequences range from the loss of the immovable property, to possible indemnity or delay in payment.

**Keywords:** Contract. Property. Registry. Globalization. Purchase and sale.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>CONTRATOS EM GERAL</b>	<b>9</b>
2.1	CONCEITOS	9
2.2	EVOLUÇÃO HISTÓRICA	10
2.3	PRINCÍPIOS	13
2.3.1	Princípio da Autonomia da Vontade	13
2.3.2	Princípio do Consensualismo	15
2.3.3	Princípio da Obrigatoriedade da Convenção	15
2.3.4	Princípio da Relatividade dos Efeitos dos Contratos	16
2.3.5	Princípio da Boa Fé	17
2.4	REQUISITOS	18
2.4.1	Capacidade das Partes	19
2.4.2	Objeto Lícito e Possível	19
2.4.3	Formas dos Contratos	20
<b>3</b>	<b>O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS</b>	<b>21</b>
3.1	DEFINIÇÃO	21
3.2	PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS	21
3.2.1	Direito do Promitente Comprador e do Promitente Vendedor no Código Civil de 2002	22
3.3	REQUISITOS DE VALIDADE	24
<b>4</b>	<b>A RETOMADA DO BEM IMÓVEL NO CASO DE INADIMPLENTO</b>	<b>25</b>
4.1	CONCEITO DE INADIMPLENTO	25
4.2	A NECESSIDADE DO REGISTRO DA PROMESSA	26
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	<b>27</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>29</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Os negócios, antigamente, eram feitos de maneira verbal, de tal modo que a palavra tinha valor real sobre o tratado. Para que um contrato fosse formulado, bastava a existência de duas partes interessadas (o vendedor e o comprador), um objeto de compra/venda e o preço a ser pago por ele (objeto), definido pelo vendedor e discutido verbalmente.

Com o passar dos anos, a importância do contrato de compra e venda foi aumentando. Nasceu a necessidade de, não somente assumir um compromisso diante da outra parte, mas também, da documentação legal, que provaria tal acordo. Deste modo, o contrato surgiu da naturalidade da vida em sociedade, do aumento da população e, então, das diferentes formas de pensar e perceber.

Trata-se de assumir, perante a Lei, tanto as cláusulas quanto preços e compromissos que foram combinados pelas partes envolvidas no documento, estando a parte que não vier a cumprir, correndo risco de assumir os deveres de indenizar a parte prejudicada. Assim sendo, o contrato de compra e venda assegura que no futuro, o compromisso de negócio assumido de forma livre, seja cumprido, sendo o objeto e o pagamento previamente ajustados pelas partes interessadas.

Ademais, com as mudanças tecnológicas, o acesso da população a informação, as inúmeras relações interpessoais e com o passar do tempo, os contratos de compra e venda tornam-se cada vez mais importantes, bem como seu cumprimento de acordo com a Lei. Assim, asseguram-se a garantia de veracidade e boa fé de ambas as partes.

Desta forma, este trabalho tem por objetivo demonstrar a efetividade dos contratos de compra e venda de bens imóveis, bem como sua importância para a sociedade corrente.

Nesta pesquisa foi utilizado o método indutivo, através de uma pesquisa bibliográfica e documental, analítica descritiva, que engloba os diversos pontos acerca dos contratos de compra e venda de bens imóveis, tais como: conceito, evolução histórica, princípios e requisitos de validade, além do inadimplemento.

## 2 CONTRATOS EM GERAL

### 2.1 CONCEITOS

O contrato de compra e venda é um contrato que visa fins lucrativos, sendo ele bilateral e consensual, onde o comprador, mediante o pagamento do preço determinado, recebe do vendedor o bem ou a coisa. Trata-se assim, de um contrato onde existe a vontade mútua das partes em realizar tal transação.

Segundo o autor, “o conceito de contrato surge com a conjugação de um acordo de vontade das partes, da referência a uma relação jurídica patrimonial entre elas e da finalidade de constituir, regular ou extinguir uma relação jurídica”.(BRUNO, 2002)

O contrato nada mais é do que um instrumento jurídico de extrema importância para a sociedade: é ele que faz lei entre os contratantes, possibilitando a circulação de riquezas o crescimento do país, atingido os interesses de todas as partes. Dado a sua relevância, é possível encontrá-lo em todos os ramos do Direito, tanto Público quanto Privado.

No entendimento de Wald (2000, p.183), “o contrato é um ato jurídico bilateral, pois depende de no mínimo duas declarações de vontade, visando criar, modificar ou extinguir obrigações (direitos relativos de conteúdo patrimonial)”.

Seguindo nesta mesma premissa, Maria Helena Diniz, conceitua o contrato como sendo “um acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial”. (DINIZ, 2003, p.09)

Diante desses conceitos aqui apresentados o autor Arnaldo Rizzardo, no entanto, separa o conceito de Contrato em três fragmentos:

- I – Em primeiro lugar, a ideia de super-conceito, aplicável em todos os campos jurídicos, e, por conseguinte tanto ao direito privado, como ao direito público e inclusive ao direito internacional. Neste ponto de vista citam-se os tratados internacionais, o acordo entre as nações, o Contrato celebrado pelo Estado com os concessionários de obras ou serviços públicos e os Contratos administrativos;
- II – Num sentido mais limitado adstrito a órbita do direito privado, serve para designar todos os negócios jurídicos bilaterais de direito privado. Compreende tanto os negócios jurídicos de direito patrimonial, como a compra e venda o pessoal, como o matrimônio, a adoção e os Contratos sucessórios;
- III – No sentido mais restrito, abrange só, aqueles fenômenos que podem ser submetidos a um regime de caráter unitário (RIZZARDO, 2002, p.175).

A partir dos conceitos apresentados, observa-se que o contrato harmoniza e esclarece os interesses das partes, além dos efeitos de direito por estes produzidos, ou seja, a criação, modificação ou extinção de vínculos jurídicos de natureza patrimonial (VENOSA, 2003).

A partir do Código Civil (2002), o conceito de contrato tem se modificado, uma vez que as partes devem observar outros valores quando da sua celebração e execução- valores consagrados pelos princípios da boa-fé, da probidade, bem como, pela função social (RODRIGUES, 2003).

Pode-se dizer que o Contrato é o acordo de duas ou mais partes, com a finalidade de produzir determinados efeitos jurídicos desejados pelas partes, estando de acordo com a legislação pertinente. (AVVAD, 2012). Ainda, acrescenta-se, que do contrato, poderá surtir sanções para qualquer uma das partes contratantes que venham a descumprir a avença.

## 2.2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Surgindo na Europa, o início do capitalismo se destacou com inúmeras características, tanto sociais, políticas e econômicas. As propriedades feudais que antes, administradas pelas próprias famílias, serviam apenas para a produção do seu sustento, com o passar do tempo, começaram a ser arrendadas e, conseqüentemente, utilizando mecanismos para maiores produções. Isso tudo diante do início de uma grande demanda de produtos sendo disponibilizados.

Na antiguidade, viu-se a necessidade de a produção ser comercializada à população, surgindo então os primeiros comércios e os famosos artesãos, os quais trabalhavam em uma região chamada de *Burgo* que com o passar dos anos, até os dias correntes, ficaram conhecidos como burguesia. Isso tudo com um único objetivo, o lucro, que move o mundo nos dias de hoje e que, na época, era tratado como moeda de troca: trocava-se algo equivalente, que a outra parte poderia oferecer, e que ambas as partes tinham interesse.

Oportuno referir também a grande relevância política que isso tomou, dado o tempo em que a troca já não era mais suficiente, visto da quantidade de materiais necessários para a produção de determinado objeto, houve a participação política em monopolizar a produção e a criação de uma moeda.

Pela facilidade de fazer circular as riquezas, o contrato de compra e venda se tornou um dos institutos mais utilizados do passado até os dias atuais, mesmo sofrendo inúmeras transformações.

Diante desta nova forma de contratar, viu-se na época a necessidade de encontrar meios para que o cumprimento desse instrumento jurídico fosse devidamente cumprido. Pode-se até pensar que o meio encontrado dentre estas populações foi de certa forma excessiva: as prisões na época se tornaram corriqueiras.

Neste contexto, Maria Helena Diniz, relata alguns exemplos que demonstram que com o surgimento do Contrato, o devedor respondia moral e fisicamente pelas suas dívidas:

Entre os egípcios, adjudicava-se ao credor a própria pessoa do devedor. Entre os hebreus, tornava-se ele escravo bem como sua mulher e filhos do seu credor. Entre os romanos o credor podia prender o devedor, vendendo-o em três feiras sucessivas, ou ainda matá-lo, pois a Tábua III da Lei das XII Tábuas prescrevia [...] (DINIZ, 2003, p. 390).

Conforme mencionado acima, neste período a valorização do patrimônio era maior que a valorização da própria vida humana, podendo o credor se apoderar não apenas do devedor, mas também de sua família, utilizando-os como escravos, vendendo-os ou matando-os, se assim fosse conveniente (DINIZ, 2003).

O instituto jurídico denominado Contrato nasceu formalista e típico, no Direito Romano, que é a mais importante fonte histórica do Direito nos países ocidentais, e se firmou no Direito Canônico, garantindo à vontade humana a possibilidade de criar direitos e obrigações (PEREIRA, 2003).

A palavra Contrato, no Direito Romano, era o ato pelo qual o credor submetia o devedor a seu poder, em virtude do inadimplemento de uma obrigação (LOPES, 2001).

Assim sendo, pode-se afirmar que no Direito Romano ocorreu à estruturação do Contrato, haja vista, que desde então foram erigidas as bases que ainda hoje subsistem, inobstante as enormes transformações ocorridas. Na verdade, foi lá, na sociedade romana, antes mesmo do Período Clássico (Sec. VI – IV a.C.), que foi superada a noção de apropriação violenta da *res*, fator de desencadeamento de frequentes conflitos, estabelecendo-se através dos Contratos mecanismos de pacificação social (PEREIRA, 2003).

Esta concepção, no decorrer do tempo, passou a sofrer várias influências, principalmente da Igreja, que assumiu papel fundamental nesta transformação, mantendo a ideia de Contrato, porém, inserindo a fé jurada, ou seja, era o compromisso mantido através da própria palavra do devedor (RODRIGUES, 2003).

No entendimento de Oliveira Neto (2006, p. 03), a contribuição dos canonistas constituiu basicamente na relevância que atribuíram, de um lado, ao consenso, e, do outro, à fé jurada.

O respeito à palavra dada e o dever da veracidade justificam, de outra parte, a necessidade de cumprir as obrigações pactuadas, fosse qual fosse a forma do pacto, tornando necessária a adoção de regras jurídicas que assegurassem a força obrigatória dos Contratos, mesmo os nascidos do simples consentimento dos contraentes. (OLIVEIRA NETO, 2006, p. 03)

Com a queda do Domínio Romano, passou-se a utilizar o Direito Germânico, conservando-se até a alta Idade Média (ano 476 até ano 1000). O Contrato por si só não transferia a Propriedade, já que é subespécie de uma categoria mais geral, o negócio jurídico. Este código trazia regras aos Contratos em geral, a cada espécie de Contrato e regras ao negócio jurídico em geral. “Nesse sistema, pois, toda manifestação de vontade que procura um efeito jurídico deve, a princípio, partir do exame geral do negócio jurídico” (VENOSA, 2003, p.363).

Necessário destacar que “[...] a doutrina alemã não desenvolveu a noção de Contrato ligada a ideia de obrigação e sim ligada a ideia de negócio jurídico”, ou seja, negócio jurídico bilateral (ROCHA, 2002, p.30).

A partir daí, principalmente com a influência da Igreja e dos costumes mercantis, passou a ter predomínio à forma escrita, enfatizando seu sentido obrigatório, assimilando-se os pactos e convenções aos Contratos. Esse entendimento introduziu-se nos códigos modernos (VENOSA, 2003).

No século XVIII e XIX, prevaleceu na França o individualismo firmado pela teoria kantiana, consagrando-se a liberdade e a igualdade política – o homem como centro do universo. Desde então, as influências advindas das esferas econômicas, políticas e sociais de um modo geral, foram impondo transformações a ponto de, gradativamente, adquirir o Contrato à concepção de acordo de vontades que estabelecem um vínculo jurídico capaz de produzir efeitos jurídicos, consagrando-se o princípio do *pacta sunt servanda* – a força cogente da vontade dos contratantes (PEREIRA, 2003, p.23).

Surgiu então, a primeira grande codificação moderna do Direito Francês, com a promulgação de seu Código, que refletia as conquistas políticas, ideológicas e econômicas da burguesia, na revolução de 1789. Para o sistema francês, o Contrato era um mero instrumento para se alcançar a Propriedade, tendo plena autonomia de contratar, o que antes era feito apenas pelas classes privilegiadas. Era totalmente individualista, tendo somente como limitações o interesse público (VENOSA, 2003).

Já no século XIX surgem vários códigos, sem, contudo, ter sido alterada a concepção clássica de Contrato. Toma-se por base o Código Civil Francês de 1804, sucedido pelo Italiano de 1865, o Português de 1867 e o Espanhol de 1889 que influenciaram decididamente o ocidente, com destaque para a legislação alemã de 1896. O mesmo ocorrendo com os códigos brasileiros de 1916 e do Código Civil de 2002 (PEREIRA, 2003).

Diante do exposto, pode-se considerar que o Contrato, sempre significou a base da sociedade, regulando ao longo dos tempos às atividades humanas nas mais diversas dimensões, promovendo a harmonização das relações, estabelecendo limites entre direitos e deveres (DINIZ, 2003).

Na atual dinâmica da sociedade, o Contrato deixou de ser a ponte para alcançar a propriedade, passando a ser instrumento fundamental da economia, distanciando-se muito daquele modelo clássico de Contrato (VENOSA, 2003).

Denota-se que o Contrato, no decorrer de sua evolução histórica, finalmente se apresenta, na atualidade, como uma categoria que serve a todos os tipos de relações entre sujeitos de direito e a qualquer pessoa independente de sua posição ou condição social (DINIZ, 2003).

Com o advento do Código Civil de 2002, o conceito de Contrato tem se modificado, pois as partes, em conformidade com a ordem jurídica, deverão observar outros valores quando da sua celebração e execução, valores estes consagrados pelos Princípios da boa-fé e da probidade e, também, pela Função Social (RODRIGUES, 2003).

## **2.3 PRINCÍPIOS**

Diante de todos os pontos já traçados neste estudo, devemos elencar agora a base em que foram fundados os devidos contratos, uma vez que são inúmeros os princípios encontrados no ordenamento jurídico. Entre tantos, cinco se desenham essenciais e de fundamental relevância na história do Direito Civil, todos primordiais para as relações jurídicas por estabelecerem equilíbrio e justiça entre as partes que se obrigam através de um contrato. Sendo eles: autonomia da vontade, consensualismo, obrigatoriedade da convenção, relatividade dos efeitos dos contratos e boa fé.

### **2.3.1 Princípio da Autonomia da Vontade**

O princípio da autonomia de vontade significa dizer que as partes possuem total liberdade para contratar, usufruir de sua autonomia para optar pela espécie do contrato, escolher outro contratante e o momento em que se deve ou não contratar.

Neste sentido, Maria Helena Diniz, contempla o exposto acima:

[...] poder de autorregulamentação dos interesses das partes contratantes, condensado no princípio da autonomia da vontade, envolve liberdade contratual

(Gestaltungsfreiheit), que é a de determinação do conteúdo da avença e a de criação de contratos atípicos, e liberdade de contratar (Abschlussfreiheit), alusiva à de celebrar ou não o contrato e à de escolher o outro contratante. (DINIZ, 2016, p.41)

Seguindo neste mesmo prisma, a autora traz características do princípio da autonomia de vontade:

- a) A liberdade de contratar ou não contratar, isto é, o poder de decidir, segundo seus interesses, se e quando estabelecerá com outrem uma relação jurídica contratual. [...];
- b) A liberdade de escolher o outro contratante [...]; e
- c) A liberdade de fixar o conteúdo do contrato, escolhendo qualquer uma das modalidades contratuais reguladas por lei (contrato nominado), introduzindo ou alterando as cláusulas que melhor se coadunem com seus interesses e com as peculiaridades do negócio [...] (DINIZ, 2003, p.32).

Sendo assim, faz-se necessário concluir que o princípio da autonomia de vontade, nada mais é que a vontade de contratar entre as partes, de forma que contratam em pé de igualdade, apesar de que com o passar do tempo fez-se perceber que nem sempre isso acontecia, desde então o Estado decidiu intervir, não proibindo, delimitando este princípio. Deste modo, esta nova visão de contrato, é apresentada pela autora Alinne Novais (2001, p. 69):

A nova concepção de contrato é uma concepção social deste instrumento jurídico, para a qual não só o momento da manifestação da vontade (consenso) importa, mas onde também e principalmente os efeitos do contrato na sociedade serão levados em conta e onde a condição social e econômica das pessoas nele envolvidas ganha em importância (NOVAIS, 2001, p. 69)

O Código Civil, ao consagrar a liberdade de contratar, estabeleceu novos limites à mesma, e enfatiza que o contrato não é mais visto pelo prisma individualista de utilidade para os contratantes, mas no sentido social de utilidade para a comunidade, podendo ser coibido o contrato que não busca essa finalidade (RODRIGUES, 2003).

### **2.3.2 Princípio do Consensualismo**

O devido princípio do consensualismo, trata-se de um vínculo de compromisso entre as partes, sendo iniciado no desejo que as mesmas possuem em contratar. Diante disso, é necessário ter o consenso entre a principal finalidade do contrato, sendo ele o objeto.

Portanto para Gomes, “o consentimento é suficiente para a perfeição do contrato. Dessa forma o princípio do consensualismo é aquele que indica que o consentimento de vontade das partes é suficiente para validar o contrato” (GOMES, 2003, p. 35).

De acordo com o art.107 do Código Civil, prevê: “A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, se não quando a lei expressamente a exigir.” Isso quer dizer que o Código Civil considera a forma livre para que os contratos sejam válidos, sendo o consensualismo a sua base.

### **2.3.3 Princípio da Obrigatoriedade da Convenção**

Diante dos princípios anteriormente abordados e do grande significado que a vontade das partes produz, é evidente que as cláusulas que neste contrato existir, devem ser executadas pelos contratantes.

A obrigatoriedade e a intangibilidade formam a base do Direito Contratual, servindo de estabilidade ao negócio jurídico celebrado, tendo as partes, a partir da formação do contrato, a segurança de que os termos constantes no mesmo serão reciprocamente respeitados (VENOSA, 2003).

Para Rocha (2002, p. 45) duas circunstâncias vinculam o contrato, sendo elas: o fato do contrato ter sido livremente estipulado e/ou aceito e o fato de o contrato ter sido celebrado visando os interesses das partes.

Dessa forma, as partes estão obrigadas ao cumprimento do contrato, seguindo nesta mesma premissa, Maria Helena Diniz relata:

[...] o contrato, uma vez concluído livremente, incorpora-se ao ordenamento jurídico, constituindo uma verdadeira norma de direito, autorizando, portanto, o contratante a pedir a intervenção estatal para assegurar a execução da obrigação porventura não cumprida segundo a vontade que a constituiu (DINIZ, 2016. p. 48).

Também segundo Gomes (1999, p. 42), “o Código de Defesa do Consumidor (art. 6º, V) se orienta neste sentido, ao prever apenas a revisão de cláusulas que, em razão de fatos supervenientes, as tornem excessivamente onerosas”.

Para Sílvia Rodrigues (*apud* Avvad, 2012, p. 316), este princípio consagra a ideia de que “o contrato, uma vez obedecidos os requisitos legais, torna-se obrigatório entre as partes, [...] constituindo uma espécie de lei privada entre as partes”. Sendo assim, pode-se afirmar que o contrato, após ser concluído e respeitando a legislação, possui força de lei, apesar da possibilidade de revisão pelo poder judiciário em função das leis de proteção social.

### 2.3.4 Princípio da Relatividade dos Efeitos dos Contratos

O princípio da relatividade dos contratos, para Gomes (2001, p.43), “significa que seus efeitos se produzem exclusivamente entre as partes, não aproveitando nem prejudicando a terceiros”. Isso posto, assegura que ninguém pode se tornar credor ou devedor contra a vontade, se dele depende o nascimento do crédito ou da dívida (AVVAD, 2012, p. 321).

No entanto, Gomes (1999, p. 43) salienta que o Princípio da Relatividade dos efeitos dos contratos não é absoluto, uma vez que há a admissão do contrato a favor de terceiro, mesmo que não se possam impor obrigações aos que não participam da avença, mas é possível conceder-lhe vantagens.

Além disso, Diniz (2003, p. 75) menciona dois exemplos de exceção ao princípio da relatividade dos efeitos dos contratos, sendo:

- a) Dos herdeiros universais de um contratante que, muito embora não tenha participado da formação do contrato poderá sofrer os efeitos deste até o limite da herança; e
- b) Da estipulação em favor de terceiro, que estende seus efeitos a outras pessoas, criando-lhes direitos e impondo-lhe obrigações, apesar de elas serem alheias à constituição da avença.

O princípio da relatividade dos contratos diz respeito, pois, às partes contratantes, e seus efeitos estão a estes limitados, salvo as exceções previstas em lei (AVVAD, 2012).

Percebe-se que este princípio representa segurança para a sociedade uma vez que ninguém poderá sofrer efeitos de contratos dos quais não seja parte, salvo os casos previstos em lei.

### 2.3.5 Princípio da Boa Fé

Este princípio está mais relacionado com a interpretação do devido contrato do que com a sua estrutura, ele estabelece que as partes devem agir com, honestidade e lealdade um com o outro.

Tal grau de importância que o devido princípio foi positivado no art. 422 do Código Civil: “Os contraentes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução os princípios da probidade e boa-fé.”

Neste contexto, Bittar expõem que a lealdade e a confiança recíproca entre os contratantes são requisitos imprescindíveis para o sucesso do negócio:

Na base do conjunto de princípios e em razão da influência do aspecto moral, encontra-se o princípio da boa-fé, segundo o qual as partes devem pautar sua atuação em consonância com a lealdade e com a confiança recíprocas que a vida de relações impõe. Cumpre a cada qual respeitar a posição do outro contratante e operar com fidelidade e com probidade, a fim de que alcance os objetivos pretendidos com o contrato, agindo consoante padrões éticos normais à contratação pretendida. (BITTAR, 1994, p. 456).

Pode-se dividir, ainda, o conceito de boa-fé em subjetivo e objetivo. Na boa-fé subjetiva, o manifestante de vontade crê que sua conduta é correta, tendo em vista o grau de conhecimento que possui de um negócio. Há, portanto, um estado de consciência ou aspecto psicológico que deve ser considerado. Já a boa-fé objetiva se traduz de forma mais perceptível como uma regra de conduta, um dever de agir de acordo com determinados padrões sociais estabelecidos e reconhecidos (VENOSA, 2003).

Isto quer dizer que a boa-fé subjetiva, no caso concreto já é presumida pelo juiz cabendo ao autor que move a ação provar a má-fé da outra parte contratante. Entretanto, a boa-fé objetiva diz respeito ao comportamento das partes, como devem agir ou não agir, estabelecendo um padrão que deve ser seguido com confiança, serenidade e pudor.

Percebe-se que a boa-fé passou a representar bem mais do que um princípio, uma norma de conduta a ser observada nas relações negociais entre contratantes. Assim como traz o art. 422 do Código Civil, que impõe aos contratantes “a obrigação de proceder de acordo com as expectativas geradas pelas pessoas de bem, isto é, com honestidade, lealdade e retidão”, ou seja, agir com probidade e boa-fé (AVVAD, 2012).

A matéria contratual passou por diversas alterações e todas elas foram elaboradas com base em determinados princípios. Mello (1984, p.230), expõe sua visão sobre princípios falando que:

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais [...] (MELLO 1984, p.230)

Aqui elencados alguns princípios que são de suma importância para que a execução das obrigações acordadas entre as partes aconteça de maneira válida e justa. O Juiz do caso deve compreender que no momento de concretizar o contrato, as partes queriam resolver a situação da melhor maneira possível.

Na sequência serão apreciados os requisitos que tem por objetivo dar validade aos contratos.

## 2.4 REQUISITOS

Sabendo então que um contrato é o acordo de vontade entre duas ou mais partes, para que este acordo tenha validade é necessário observar três elementos básicos, de acordo com o art. 104 do novo Código Civil, sendo eles: o agente capaz; o objeto lícito, determinado ou determinável; e a forma prescrita ou não defesa em lei (AVVAD, 2012, p. 311)

Pereira (2003, p.14) diz que “como todo negócio jurídico, o contrato está sujeito a requisitos, cuja inobservância vai dar na sua ineficiência”.

Pelo contrato ser um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, requer a existência de duas ou mais pessoas bem como a capacidade genérica das partes para a prática de atos da vida civil, sob pena do mesmo ser nulo ou anulável (VENOSA, 2003).

Para Silvio Rodrigues (2003, p. 13), os elementos constitutivos considerados são: a vontade manifestada por meio da declaração; a idoneidade do objeto; e a forma, quando da observância do ato. No entanto, deve-se acrescentar a estes os pressupostos de validade que segundo ele são: a capacidade das partes e sua legitimação para o negócio; a liceidade do objeto; e a obediência à forma quando prescrita em lei.

Neste momento serão analisados os elementos essenciais previstos em lei.

### 2.4.1 Capacidade das Partes

Ser absolutamente capaz é requisito essencial para a validade dos contratos. A incapacidade do agente pode ser natural ou jurídica. Natural quando há carência de discernimento ou por estar excluída a consciente manifestação da vontade; jurídica quando a lei retira de certas pessoas a capacidade para contratar (AVVAD, 2012).

Da incapacidade em exercer os atos da vida civil o Código Civil nos seus artigos 3º e 4º expõe:

- Art. 3º-São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil:
- I - os menores de dezesseis anos;
  - II - os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos;
  - III - os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade.
- Art. 4º São incapazes, relativamente a certos atos, ou à maneira de os exercer:
- I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos;

- II - os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, e os que, por deficiência mental, tenham o discernimento reduzido;
  - III - os excepcionais, sem desenvolvimento mental completo;
  - IV - os pródigos.
- Parágrafo único. A capacidade dos índios será regulada por legislação especial.

Além disso, como ensina Wald (2000, p. 200), nem todos os contratos podem ser convencionados por qualquer pessoa, uma vez que, “para determinados contratos específicos, como a compra e venda, além da capacidade genérica é exigida uma legitimação, reconhecendo a Lei como impedimento para a realização do contrato a existência de determinadas relações jurídicas entre os contratantes”.

Pode-se perceber, a partir do exposto, que para o negócio produzir os efeitos esperados pelas partes é necessário que haja consentimento e que o mesmo seja válido, ou seja, que a manifestação de vontade exista e que esteja em conformidade com a legislação vigente. Podendo, a falta desta, acarretar em anulabilidade ou nulidade.

#### **2.4.2 Objeto Lícito e Possível**

Assim como da capacidade das partes, o objeto lícito é imprescindível para a execução do contrato, o negócio jurídico só produzirá efeitos, caso tenha como conteúdo um objeto lícito e possível, não sendo contrário aos bons costumes, a ordem pública, a boa-fé e, por fim, a função social do contrato. O único interesse que este ato jurídico possui é de regularizar a situação do objeto, perante os contratantes.

Convém destacar, ainda, que o objeto deverá ser possível, legal e físico. A impossibilidade jurídica encontra obstáculo no ordenamento jurídico, enquanto que a impossibilidade física é aquela em que o contratante não tenha as condições para realizá-la (VENOSA, 2003).

Dessa forma, o objeto lícito se dá na possibilidade da coisa no contrato, por exemplo não se pode transacionar herança de pessoa viva segundo o art. 426 do Código Civil. Um objeto possível também se entende abrangente a tudo que estiver dentro das possibilidades humanas e da natureza. Por fim o objeto determinado, trata-se do objeto a ser mensurável, qualificado, como por exemplo a venda de um veículo, o mesmo deve ser de certa forma qualificado, com a marca, o modelo, ano, a cor e o número da identificação do chassi.

Por fim vale colocar que o objeto do contrato deverá ter conteúdo econômico apreciável, ou seja, deve ter valor econômico mensurável, e também versar tanto os bens presentes quanto os futuros. Há também, os contratos aleatórios, previstos no Código Civil,

arts. 458/459, que dizem respeito a coisas que poderão ou não vir a existir, como, por exemplo, uma safra agrícola, podendo ser o objeto determinado ou determinável (AVVAD, 2012, p. 313).

### **2.4.3 Forma dos Contratos**

Como nos ensina Avvad (2012, p. 313) os contratos para que sejam jurídicos, devem ter a forma legalmente prevista. Ainda Avvad (2012, p. 313), explica que “numa compra e venda de bem imóvel de valor superior a 30 vezes o maior salário-mínimo do País é da essência do contrato a escritura pública, conforme dispõe o art. 108 do novo Código”.

Para Diniz (2003, p. 30) a forma é o conjunto de solenidades que se devem observar para que a declaração de vontade tenha validade jurídica.

A autora prossegue afirmando que:

[...] é preciso ressaltar que, atualmente, não há rigorismo de forma, pois a simples declaração volitiva tem o condão de estabelecer o liame obrigacional entre os contraentes, gerando efeitos jurídicos independentemente da forma de que se revista, seja ela oral ou escrita (por meio de instrumento particular ou público), de tal sorte que o elemento formal, na seara contratual, constitui uma exceção nos casos em que a Lei exige para a validade do negócio, a observância de certa forma (DINIZ, 2003, p. 30).

No entanto, alguns contratos exigem a forma solene, esses devem obedecer à forma estabelecida na lei para se aprimorar. A forma é exigida como requisito de validade do negócio. Não observada, a transação é nula. Não solenes são os negócios de forma livre, basta o consenso para sua formação. Em regra, os contratos têm forma livre, salvo expressas exceções.

Vale sempre lembrar que a lei impõe que certos contratos estão determinados a seguir a forma escrita, sob pena de nulidade.

### **3 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS**

#### **3.1 DEFINIÇÃO**

O contrato de compra e venda é o contrato consensual, oneroso e de efeitos bilaterais, por meio do qual um sujeito (vendedor) se obriga a transferir a outro (comprador) a propriedade de um bem, material ou imaterial, mediante o pagamento, pelo comprador, de certo preço em dinheiro (art. 1.122, do Código Civil). Para a formação do contrato, é necessário que hajam, o objeto da compra e venda, a fixação do preço e as declarações de vontade contratual do comprador e do vendedor.

#### **3.2 PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS**

Instituído na década de 1930, o contrato de promessa de compra e venda, veio com a intenção de facilitar entre o promitente comprador e o promitente vendedor aquisição de um bem imóvel. Visto da demora na obtenção de crédito a médio e longo prazo pelo comprador, desenvolveu-se então esta forma de contratar, positivado no decreto-lei 58/1937, considerando a aceitação popular de tal forma que atualmente o devido contrato de promessa de compra e venda já substituiu a compra e venda pura de negócios jurídicos destinados a aquisição de bens raiz.

Os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil tratam da Promessa de Compra e Venda. Nestes, o promissário comprador é titular de direito real da aquisição do imóvel compromissado. Além disso, “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”.(art. 1418, Código Civil Brasileiro)

Ao passo que, se o contrato preliminar não tiver cláusula de arrependimento, tanto o comprador quanto o vendedor devem seguir com o negócio até o final do contrato. Se houver descumprimento de obrigações, seja por qual for das partes, a outra parte poderá notificá-la, estipulando prazos para adimplemento, protegido pela Lei.

### **3.2.1 Direito do Promitente Comprador e do Promitente Vendedor no Código Civil de 2002**

Quando se trata de um contrato de compra e venda de bens imóveis é imprescindível que ambas as partes (vendedor e comprador) cumpram com suas obrigações. Primeiramente, as partes devem ser maiores de 18 anos. Além do mais, de acordo com o art. 499 do código civil, é lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão de bens.

A falta de amparo aos compradores de lotes, bem como o crescente desenvolvimento do loteamento de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações e sabendo que as transações assim realizadas não transferem o domínio do terreno ao comprador (art. 1417 do Código Civil), já que ambas as partes podem arrepende-se antes de assinada a escritura de compra e venda, surge o Decreto de Lei nº58 de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

Em caso de imóvel alugado, o locador não pode vender o bem imóvel sem antes oferecer ao locatário. Já, o inciso I do art. 497 do Código Civil cita que tutores, curadores, testamentários, administradores, mandatários, servidores públicos, juízes, servidores e auxiliares de justiça não podem comprar bens que estejam sob a sua administração.

Depois de formado o contrato, o vendedor passa a ter a obrigação de entregar ao comprador o bem vendido. O comprador, de sua parte, passa a ter a obrigação de entregar o preço ao vendedor. A fase seguinte à da formação do contrato é a de sua execução. Somente depois de ter sido celebrado o contrato de compra e venda – e nas condições nele previstas - é que o vendedor praticará o ato material de entregar ao comprador o bem vendido. Do mesmo modo, o comprador praticará o ato de transferência do dinheiro ao vendedor apenas depois da formação do contrato de compra e venda. Não sendo a venda a crédito, de acordo com o art. 491, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço. Já, de acordo com o art. 495, se antes do registro de imóveis, o comprador cair em insolvência, poderá o vendedor sobrestar na entrega do imóvel, até que o comprador lhe dê caução de pagar no tempo ajustado.

Os deveres do vendedor do bem imóvel constam do art. 1º do Decreto de lei 58/1937 e são: os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:

I- Um memorial por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo: a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel; b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos; c) plano de loteamento, de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância de sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil;

II- Planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que haja efetuado a mediação e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicada a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

III- Exemplar de caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes;

IV- Certidão negativa de impostos e de ônus reais;

V- Certidão dos documentos referidos na letra b do nº I.

Pode vir a acontecer o que se chama de Retrovenda, onde o comprador passa a vendedor do bem imóvel adquirido. Neste caso, o vendedor pode passar a ser o comprador, reembolsando-lhe apenas a quantia paga, bem como as despesas (art. 505). Outra situação é a chamada Preempção ou Preferência, que difere da Retrovenda porque o preço a ser pago deve ser exigido pelo comprador e não tem nada a ver com o preço da venda anterior (art. 513).

Em síntese, comprador e vendedor cumprirão suas respectivas obrigações de entregar o preço e o bem vendido por causa do contrato de compra e venda celebrado. Os atos de entrega desses bens são atos de execução do contrato, assim como a transcrição no registro de imóveis.

### 3.3 REQUISITOS DE VALIDADE

De acordo com o 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”.

Este artigo teve como finalidade definir os requisitos para que estes contratos sejam válidos. É evidente que na esfera do Direito Civil, as exigências impostas pela lei são inúmeras, além desses pré-requisitos poderem ser requisitos subjetivos, objetivos e formais.

Sabendo que a vontade de contratar não se manifesta sozinha, é mais do que necessária a presença de um sujeito para declará-la, ou seja, a presença de uma das partes é essencial e esse agente necessita ser capaz: um indivíduo apto a realizar os atos do contrato, dentro das normas pertinentes a sua capacidade legal de agir. Sendo assim, todo contrato firmado com pessoa incapaz é um negócio nulo.

Ainda, neste sentido, o objeto deve ser legítimo. Não faria sentido utilizar de um instrumento jurídico para contratar nas entre linhas do Direito, se o objeto do negócio não for lícito, admitido em lei.

Preenchido tais exigências, parte-se para a forma de contratar. Diante da manifestação de vontade, as partes sendo capazes de realizar tal ato, o objeto do negócio sendo lícito, será definido de que forma dar-se-á essa transação.

No caso de compra e venda de bens imóveis, é obrigatória a forma escrita, transcrita no registro imobiliário, conforme exige a Lei. Enquanto não houver o registro de imóveis, os riscos correm por conta do vendedor, pois ainda será considerado o dono legítimo do determinado bem. Com relação aos riscos de preço, estes recaem sobre o comprador (Art. 492 e Art. 502). Ainda, o art. 490 diz que as despesas de escritura e registro ficarão a cargo do comprador e a cargo do vendedor as despesas de tradição.

Além disso, a súmula 239 do STJ diz que “O direito a concessão forçada não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de Imóveis”.

## 4 A RETOMADA DO BEM IMÓVEL NO CASO DE INADIMPLEMENTO

### 4.1 CONCEITO DE INADIMPLEMENTO

De acordo com o dicionário informal, inadimplemento significa a falta de cumprimento de um contrato ou de qualquer de suas condições e/ou a falta de pagamento de uma obrigação acordada e/ou descumprimento; inadimplência.

As obrigações contratuais devem ser executadas de maneira fiel. Segundo GOMES (2004, p.15), “a obrigação é um vínculo jurídico em virtude do qual uma pessoa fica adstrita a satisfazer uma prestação em proveito de outra”. Já, BARROS (2004, p.6), conceitua obrigação como sendo “a relação jurídica, de caráter transitório, estabelecida entre devedor e credor e, cujo objeto consiste numa prestação pessoal econômica, positiva ou negativa, devida pelo primeiro ao segundo, garantindo o adimplemento através do seu patrimônio”.

Assim sendo, o inadimplemento nada mais é do que o descumprimento da obrigação seja pelo credor ou pelo devedor. Deve-se abrir um parêntese, já que pode acontecer um inadimplemento involuntário, devido a fatores externos à vontade do devedor. Já o descumprimento obrigacional se dá em razão de caso fortuito ou de força maior e o devedor não consegue cumprir com suas obrigações.

O inadimplemento pode ser absoluto ou relativo. O primeiro se caracteriza por criar uma impossibilidade ao credor de receber a prestação devida, convertendo-se a obrigação principal em obrigação de indenizar. Já o segundo, consiste no descumprimento da obrigação, que, depois de descumprida, ainda interessa ao credor e neste caso, converte-se em mora, ou seja, retardamento da prestação (GOMES, 2004).

Com relação às relações jurídicas obrigacionais em que os sujeitos são credores e devedores mutuamente, ambos têm direitos e deveres recíprocos. A parte que descumprir a prestação, em caso de inadimplemento em relações contratuais, responderá tanto por culpa quanto por dolo. De acordo com GONÇALVES (2007, p. 353): “Nos contratos onerosos, em que ambos obtêm proveito, respondem os contratantes tanto por dolo quanto por culpa, em igualdade de condições”.

De acordo com GOMES (2004), quem infringe um dever jurídico *latu sensu*, provocando um dano a outrem, será obrigado a indenizar pelo prejuízo causado. O Código Civil aponta mora, perdas e danos, juros, cláusula penal e arras como efeitos do inadimplemento culposo da obrigação. Ainda, de acordo com o art. 396 do Código Civil, se o devedor não tiver culpa pelo inadimplemento, não há mora.

Gonçalves (2008) diz que: “indenizar significa reparar o dano causado à vítima, integralmente”. Desta forma, podemos entender que a indenização tem por objetivo restaurar a situação em que estava antes do ato ilícito acontecer. Farias e Rosenveld (2008) afirmam que “a indenização será calculada com base na perda de uma chance em si, conforme percentuais maiores ou menores de probabilidade, de acordo com regras e estatísticas que alcancem um dano, independentemente do valor que o lesado teria, se o fato se consumasse”.

#### 4.2 A NECESSIDADE DO REGISTRO DA PROMESSA

Dispõe o Art 1.267 do Código Civil, que “a propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição” assim como “Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o Registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, salvo os casos expressos neste Código.” (art.1227).

As despesas de escritura e registro ficam a cargo do comprador e a cargo do vendedor as de tradição (art.490, Código Civil).

O contrato de promessa é o primeiro documento que vem em mente quando se trata de compra e venda de imóveis. Trata-se de uma forma de ‘amarrar’ o negócio. Futuramente, com a escritura e o registro é que se concretiza a venda, de fato. Desta forma, o contrato de promessa adquire um direito pessoal entre vendedor e comprador, apenas. Para que tenha caráter real, este contrato deve ser registrado em Cartório de Registro de Imóveis.

Depois de registrado, o promitente comprador adquire a certeza de que o imóvel será transferido ao seu nome, independente da vontade do vendedor (art. 1.417 do Código Civil). Conforme este artigo: “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”. Ademais, registrar um bem imóvel garante que o vendedor não poderá vender o mesmo imóvel a outras pessoas.

## 5 CONCLUSÃO

Após analisar as particularidades dos contratos de compra e venda de Bens Imóveis, bem como sua relação com o código civil, alguns pontos-chave devem ser considerados para a correta elaboração e execução do mesmo, assim como para sua validação.

Para formulação de um contrato é necessário que haja o objeto da compra e venda, sendo que o objeto do contrato deve ser lícito e possível, tanto juridicamente, quanto fisicamente; a fixação do preço, diz respeito sobre as partes deixar a cargo de terceiro para este ser estipulado, caso este terceiro se recuse ao cargo incumbido, as partes podem pactuar pela escolha de preço estipulado pelo mercado ou os índices de parâmetros como analisado anteriormente; as declarações de vontade contratual do comprador e do vendedor, que se trata do consenso entre as partes perante ao contrato e o vínculo criado entre eles, os quais se submetem as obrigações estipuladas no negócio.

Com relação às obrigações, tanto do comprador quanto do vendedor, é imprescindível que ambos as cumpram dentro do prazo e conforme estipulado em contrato. Em caso de inadimplemento, que pode ser absoluto, no sentido de quando a obrigação não for cumprida e nem poderá ser cumprida de forma útil ao credor ou na inadimplência relativa, neste caso se apresenta na mora do devedor, ou seja, quando não há o cumprimento da devida obrigação, as consequências podem ser tanto a perda do bem imóvel por parte do comprador, bem como indenização e até mora e/ou retardamento da prestação.

De acordo com o artigo 104 do Código Civil, para ter validade, todo negócio jurídico deve observar três elementos básicos que são o agente capaz, o objeto lícito, determinado ou determinável e a forma prescrita ou não defesa em Lei. Desta forma, de acordo com o art. 1227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Este trabalho teve como objetivo demonstrar, analisar a importância que os contratos têm na sociedade, tendo como ênfase o contrato de promessa de compra e venda que possui grande relevância e é bastante utilizado no ordenamento jurídico brasileiro, visto o crescimento que o setor imobiliário vem vivendo ao longo dos anos. Este instrumento jurídico versa sobre imóvel loteado, incorporado ou livre de loteamento ou incorporação, a promessa de compra e venda, visa a constituição de direito real sobre imóvel e, portanto, só terá eficácia tendo o direito do promitente comprador, sendo qualificado como direito real à aquisição do imóvel e estando o direito do comprador protegido contra terceiros. É de fato direito real

sobre coisa alheia, restrito, mas que assegura o cumprimento do contrato que se aperfeiçoará com a entrega da coisa.

Este instituto é também uma boa opção para a população que, além efetuar uma entrada relativa, tal qual é solicitada pelas construtoras e incorporadoras em uma média de 30% (trinta por cento) com relação ao valor do bem, o promitente vendedor tende a parcelar o restante do valor, cabendo ao promitente comprador arcar com o valor negociado entre eles e, de certa forma, absorver o juro que é imposto e algumas correções nos valores das parcelas, até que o imóvel seja concluído e tenha sua regularização perante os órgãos públicos, podendo até adquirir um financiamento como objetivo de quitar o valor remanescente do bem.

Toda via, este instrumento público é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País. Já os negócios que dizem respeito a imóveis de valor igual ou inferior ao limite fixado, podem ser celebrados por instrumento particular como promessa de compra e venda onde uma pessoa, física ou jurídica, se obrigada a vender a outra, bem imóvel por preço, condições e modos pactuados.

Cabe, no entanto, ao promitente comprador a escolha de empresas sérias, idôneas neste seguimento, buscando informações sobre a entrega das obras no prazo determinado bem como a sua conclusão.

## REFERÊNCIAS

- ABREU FILHO, N. P. **Constituição Federal, Código Civil e Código de Processo Civil**. 13ª ed. – Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2012.
- AVVAD, P. E. **Direito Imobiliário: Teoria Geral e Negócios Imobiliários**. 3ª ed., rev. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 17 de maio de 2020.
- BRASIL. **Novo Código Civil: LEI N º 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**.
- BITTAR, C. A. **Curso de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1994.
- CIELO, P. F. L. D.; DOTTO, A. C. **Princípios relacionados aos contratos civis**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/25825/principios-relacionados-aos-contratos-civis>>. Acesso em: 17 de maio de 2020.
- DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. v. 3. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. v. 3. 32 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
- GAMBERA, M. T. **Função Social do Contrato. Âmbito Jurídico, 01/04/2014**. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/funcao-social-do-contrato/>>. Acesso em: 17 de maio de 2020.
- GOMES, L. R. **Contratos**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.
- GOMES, O. **Contratos**. 24º ed.. Rio de Janeiro: Forense, 2001.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 3. ed. São Paulo: Saraiva: 2007. v. 3.
- LOPES, M. M. S. **Curso de Direito Civil: Fontes das Obrigações – Contratos**. v. 3. 6ª ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001.
- MACAPANI, A. **Contratos: dos princípios fundamentais aos modernos**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31409/contratos-dos-principios-fundamentais-aos-modernos>>. Acesso em: 17 de maio de 2020.
- MELLO, C. A. B. **Elementos de Direito Administrativo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2004, v.4.

NOVAIS, A. A. L. **A teoria contratual e o Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: RT, 2001.

OLIVEIRA NETO, G. **Manual de Direito Imobiliário: perguntas e respostas**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006.

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de Direito Civil: Contratos – declaração unilateral de vontade – responsabilidade civil**. v. 4. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIZZARDO, A. **Promessa de Compra e Venda e parcelamento do solo urbano**. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

ROCHA, S. L. F. **Curso avançado de Direito Civil**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

RODRIGUES, S. **Direito Civil: dos Contratos e das declarações unilaterais da vontade**. v. 3. 29ª ed. de acordo com o novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10-01-2002). São Paulo: Saraiva, 2003.

SAMAIA DE VIVO, G. **Dos Princípios Contratuais Clássicos aos Modernos**. Disponível em: <<https://giuliadevivo.jusbrasil.com.br/artigos/228074334/dos-principios-contratuais-classicos-aos-modernos?ref=feed>>. Acesso em: 20 de maio de 2020 .

SILVA, B. M. G. **Resumo Jurídico de Obrigações e Contratos**. v. 10. São Paulo: Atlas, 2002.

ULIANA, M. L. **Princípios contratuais: dos princípios tradicionais aos modernos**. Disponível em:< <https://mlu25.jusbrasil.com.br/artigos/450052172/direito-civil-contratos-principios-contratuais-dos-principios-tradicionais-aos-modernos>>. Acesso em: 17 de maio de 2020.

VENOSA, S. S. **Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. v. 2. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, S. S. **Direito Civil: Contratos em Espécie**. v. 3. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2005.

WALD, A. **Obrigações e Contratos**. Atual e ampl. De acordo com a Constituição de 1988, as modificações do CPC, a jurisprudência do STJ e o Código de Defesa do Consumidor, com a colaboração do prof. Semy Glanz. 14 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.