

Millena Alicia Oliveira Silva. Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), Brasil.
millenaalicia_2@hotmail.com
<https://orcid.org/0000-0001-6059-1533>

Marcelo Lauar Leite. Grupo de Pesquisa "Direito, Economia e Mercados" (DIREM/UFERSA). Editor-adjunto da Revista Jurídica da UFERSA. Instituto Jurídico (FDUC), Brasil.
marcelo.lauar@ufersa.edu.br
<https://orcid.org/0000-0002-3658-1260>



Recibido: 2021-06-07 | Revisado: 2021-06-18
Aceptado: 2021-07-12 | Publicado: 2021-07-19

A proteção jurídica do promitente comprador de imóvel segundo o superior tribunal de justiça brasileiro

The legal protection of the promissory purchaser of real estate according to the brazilian superior court of justice

RESUMO

A promessa de compra e venda é bastante utilizada no Brasil, no que tange às relações imobiliárias. Esse contrato, que tem como objeto um contrato definitivo de compra e venda de imóvel, acarreta grandes efeitos, como demonstra os julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ) brasileiro. Assim, essa pesquisa, mediante bibliografias e documentos, tem como objetivo geral analisar de que maneira a jurisprudência dessa Corte superior amplia a proteção jurídica do promitente comprador, diante da ineficácia desse tipo de contrato. Especificamente, esse trabalho busca descrever e apresentar como a doutrina e a legislação trabalha o contrato preliminar e as promessas de compra e venda de imóvel, destacando suas implicações jurídicas, sobretudo, para o comprador, bem como, analisar a atuação do STJ, destacando as demandas e como ele amplia a proteção jurídica do comprador. Destarte, conclui-se que o STJ possui um papel fundamental na proteção jurídica do promitente comprador de imóvel.

Palavras-chave: Contrato Preliminar, Promessa de compra e venda de imóvel, Implicações jurídicas, Jurisprudência, Corte superior.

ABSTRACT

The promise of purchase and sale is widely used in Brazil, with regard to real estate relations. This contract, which has as its object a definitive contract for the purchase and sale of real esta-

te, has great effects, as demonstrated by the decisions of the Brazilian Superior Court of Justice (STJ). Therefore, the general objective of this research, based on bibliographies and documents, is to analyze how the jurisprudence of this superior court expands the legal protection of the promissory purchaser in light of the ineffectiveness of this type of contract. Specifically, this work seeks to describe and present how the doctrine and legislation work with preliminary contracts and promises to purchase and sell real estate, highlighting their legal implications, especially for the buyer, as well as to analyze the actions of the STJ, highlighting the demands and how it extends the legal protection of the buyer. Therefore, we conclude that the STJ plays a fundamental role in the legal protection of the promissory purchaser of real estate.

Keywords: Preliminary Contract, Promise of purchase and sale of real estate, Legal implications, Jurisprudence, Superior Court.

INTRODUÇÃO

O Código Civil Brasileiro dispõe sobre o contrato preliminar, em capítulo sobre os contratos em geral. Assim, alguns doutrinadores como Paulo Lôbo (2020) os definem como sendo uma classificação contratual, bem como outros como Flávio Tartuce (2021), os definem como sendo uma fase do contrato. Todavia, não há dúvidas, quanto ao fato do contrato preliminar ser um instituto de grande importância, tendo em vista suas implicações práticas, pois configura-se como um contrato que define como objeto o cumprimento de outro contrato, o definitivo. Nesse diapasão, destaca-se a promessa de compra e venda, que consiste em uma das formas de contrato preliminar, que define o contrato definitivo, como sendo o de compra e venda.

No cenário brasileiro, identifica-se a promessa de compra e venda de imóvel, que busca estabelecer como contrato definitivo, a compra e venda de imóvel, sendo bastante usual e discutido pela legislação, doutrina e jurisprudência. Sobre essa última, percebe-se um grande número de ações judiciais que tratam sobre a promessa de compra e venda de imóvel, sobretudo, sobre seus efeitos jurídicos, em relação ao promitente comprador, ou seja, aquele que se compromete a compra do imóvel. Nesse contexto, sobressai-se a atuação da Corte Superior, ou seja, do STJ, em virtude da sua importância dentro do sistema jurídico brasileiro.

Sendo assim, a presente pesquisa parte do questionamento relativo à de que maneira a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça amplia a proteção jurídica do promitente comprador, diante da ineficácia da promessa de compra e venda de imóvel, sendo essa análise o seu objetivo geral. No que concerne aos objetivos específicos, essa pesquisa se debruçou sobre quatro: descrever como a doutrina e a legislação trabalha o contrato preliminar, destacando suas implicações jurídicas; apresentar os contratos do tipo promessa e compra e venda de imóvel, a partir da doutrina e da legislação, com enfoque nas suas implicações práticas para o promitente comprador; analisar julgados do Superior Tribunal de Justiça que solucionam problemáticas envolvendo as promessas de compra e venda de imóvel, identificando suas principais demandas; e, por fim, analisar a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, destacando como o Tribunal amplia a proteção jurídica do promitente comprador.

METODOLOGIA

A referida pesquisa jurídica desenvolvida a seguir, tem como tipo de pesquisa a doutrinária, em razão de se utilizar de fontes diversas do direito brasileiro, como a doutrina, legislação e jurisprudência, na solução de sua problemática. Além disso, tem-se, nessa pesquisa, uma análise do tipo qualitativo, em razão de se buscar a interpretação e exame das informações coletadas. Por outro lado, o método de abordagem que mais se integrou aos objetivos, foi o indutivo, pois, buscar-se-á a responder o problema, a partir da identificação de casos particulares, posteriormente, concluindo-se que há uma tese geral.

Por sua vez, no que diz respeito as técnicas de pesquisa a serem utilizadas, utilizou-se da pesquisa bibliográfica e documental, tendo em vista a análise pormenorizada de elementos teóricos e práticos do sistema jurídico brasileiro. Tendo a primeira se debruçado, especialmente, em livros de juristas. Já a segunda, utilizou-se da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como julgados, súmulas, temas/repetitivos e informativos.

DISCUSSÃO E RESULTADOS

1. O Contrato Preliminar

A priori, pode-se mencionar que no momento de celebração de um contrato, duas pessoas debatem seus interesses, por meio de negociações preliminares, acarretando em uma formulação de proposta, o qual é admitida. Nesse contexto, há situações onde os contraentes acordam o objeto do contrato, condições da obrigação, bem como o estabelecimento do contrato para um momento posterior, em razão de algumas necessidades, como: a impossibilidade naquele momento de conclusão, obstáculos para o preenchimento de requisitos formais do contrato; morosidade na obtenção de financiamento; ou, somente, por questões particulares de conveniência para ambos (Pereira, 2020).

Diante disso, firma-se um contrato, o qual tem como objetivo celebrar outro contrato, definitivo. Em outros termos, o negócio jurídico celebrado inicialmente, não é o principal, mas sim, um negócio que prepara a realização em momento futuro, do outro o contrato, o principal. Sendo assim, esse contrato é denominado de preliminar, o qual as partes ou uma delas, firmam o compromisso de que posteriormente, seja celebrado outro contrato, que será o principal ou definitivo, tendo-se então, como objeto a obrigação de concluí-lo (Pereira, 2020).

Nesse diapasão, há outras formas de se denominar, o contrato preliminar, como promessa de contrato, compromisso de contrato, pré-contrato ou contrato preparatório (Rizzardo, 2021). Vale ressaltar que, independentemente de sua denominação, conforme exposto por Coelho (2020), considera-se a hipótese usual de contrato preliminar, que possui como objeto a celebração de outro contrato se e quando realizadas as condições nele impostas.

1.1. Requisitos do contrato preliminar

Nas palavras de Arnaldo Rizzardo (2021), primeiramente, considera-se o exposto no art. 462 do Código Civil Brasileiro (CC), o qual dispõe que o contrato preliminar, com exceção da forma, deve conter todos os elementos essenciais para a celebração do contrato. Em outros termos, não há forma pré-definida, para essa espécie, acordando-se que o definitivo terá a forma exigida na lei. Por sua vez, em relação aos demais requisitos para o contrato preliminar, assim como os demais, ele deverá ser composto pelo nome das partes, pelo objeto do contrato, o preço, as obrigações e direitos das partes, bem como a imposição de prazo para a conclusão ou celebração do contrato definitivo. No mais, exige-se que as partes sejam plenamente capazes, sendo obrigatória a autorização legal no caso de envolvimento de menores e quando possui a finalidade de transferência ou constituição de direitos sobre imóveis. No que tange o objeto do contrato, como qualquer negócio jurídico, ele deve ser lícito, possível e determinado ou determinável. Por sua vez, em relação ao motivo determinante, a licitude também é obrigatória, bem como esse contrato deve-se atender as figuras permitidas pela legislação.

No que tange o registro público do contrato preliminar, previsto no parágrafo único do art. 463 do Código Civil brasileiro, Caio Mário da Silva Pereira (2020) afirma que nessa disposição, apenas, o exige para que o contrato produza efeitos em relação a terceiros, logo, o referido contrato possui efeitos entre as partes podendo ser executado, embora não possua o registro prévio. Ademais, cabe destaque que o registro deve ser realizado segundo a natureza do objeto, caso seja bem(ns) móvel(is), realiza-se no Registro de Títulos e Documentos, por sua vez, no caso de envolvimento de bem(ns) imóvel(is), realiza-se no Registro de Imóveis, onde estiver(em) localizado(s).

Por fim, destaca-se a explanação de Fábio Ulhoa Coelho (2020), sobre a importância do cumprimento dos requisitos do contrato preliminar. Nesse diapasão, o autor afirma que quando uma quantidade mínima de cláusulas acidentais, como uma ou outra, não ter sido objeto de discussão consensual, não acarreta na descaracterização do contrato preliminar. Todavia, quando há ausência de negociação no tocante aos elementos essenciais do negócio jurídico, não há um contrato preliminar, pois não foi gerado a obrigação de contratar. Além disso, vale ressaltar a importância da disposição de preço na declaração de contratar por dois indivíduos, pois caso não haja essa definição ou estabelecimento de critério para fixação de preço, não há contrato preliminar, pois não ocorreu acordo em relação a um ponto essencial de compra e venda. Por sua vez, caso haja o preço a ser pago, contudo, não há pré-definido quem irá arcar com as despesas das formalidades, mesmo assim há um contrato preliminar, pois, esse elemento do negócio pode ser definido posteriormente.

Diante o exposto, passa-se a explanação das espécies de contratos preliminares.

1.2. Os contratos preliminares unilateral e bilateral

No que tange à divisão contratual de contrato preliminar, Arnaldo Rizzardo (2021) divide em unilateral e bilateral. Nesse íterim, há a “promessa de contrato unilateral”, o qual, apenas um

dos contratantes assume as obrigações, mesmo que ambos tenham apresentado interesse em sua realização. No mais, o art. 466 do Código Civil brasileiro dispõe que se a promessa de contrato for unilateral, o credor, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, a fim de não prejudicar os efeitos dela, caso não tenha esse prazo, cumpre-se o que lhe for assinado pelo devedor. Diante disso, esse dispositivo tem como objetivo evitar que o credor se aproveite da situação, obrigando-o a se manifestar sobre a aceitação final do contrato, no prazo estabelecido em contrato, ou, pelo devedor, pois não o havendo, aquele que arca com as obrigações, deve estabelecer um prazo para tal. Por sua vez, o contrato preliminar bilateral, não possui nomenclatura literal no referido Código, porém o jurista afirma que esse tipo impõe obrigações para ambos os contraentes, possuindo cada um o direito de exigir do outro o cumprimento das obrigações.

De forma contrária, acrescenta-se a visão de Carlos Roberto Gonçalves (2020) sobre o contrato preliminar unilateral, o qual ele denomina como “opção”, ocorrendo quando o contrato preliminar gera obrigações, somente, para um dos contraentes. Esse jurista afirma que essa opção consiste em um negócio jurídico bilateral, que possui os efeitos de um contrato unilateral. Porém, a opção também deve ser considerada um tipo de negócio preliminar, o qual seu exercício poderá culminar em outro preliminar ou definitivo.

1.3. Efeitos do contrato preliminar

Flávio Tartuce (2021) expressa que nos casos de compromisso bilateral de compra e venda de imóvel não registrado e que não consta no contrato cláusula de arrependimento, o Código Civil brasileiro estabelece três caminhos a serem seguidos, nos casos onde o promitente-vendedor se negue a celebrar o contrato definitivo definidos nos arts. 463-465:

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

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

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

Art. 465. Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos (Código Civil, 2002).

Em detalhes sobre esses efeitos do contrato preliminar, Paulo Lôbo (2020) expressa que, inicialmente, uma parte terá pretensão contra a outra para exigir que o contrato definitivo seja celebrado, logo, estabelece-se prazo para que ela se manifeste. Nesse contexto, o prazo pode ser estabelecido, por meio de notificação judicial ou extrajudicial, neste caso devendo ser comprovado o recebimento, para que possa ser ajuizada a ação, em caso de descumprimento. Diante

disso, ignorada a notificação, haverá sentença judicial, posteriormente, inclusive com o objetivo de registro público. Sob essa ótica, o meio de execução do contrato preliminar é a adjudicação compulsória, com o ajuizamento da ação, o qual não obriga que haja prévio registro público do contrato preliminar. Desse modo, o magistrado determina a citação de outra parte para que ela proceda com a assinatura da escritura pública definitiva, ou, o contrato preliminar definitivo, caso não o faça, pode-se solicitar o proferimento de sentença tornando o contrato preliminar em definitivo.

Em adição, Lôbo (2020) estabelece que no caso da parte prejudicada pelo não cumprimento da obrigação de celebrar o contrato definitivo, ela possui o direito pode solicitar o desfazimento do contrato preliminar, acrescido de perdas e danos. Desse modo, tem-se assegurado a mesma regra de resolução contratual, em razão do inadimplemento.

Por outro lado, Fábio Ulhoa Coelho (2020) relembra a possibilidade do contrato preliminar, assim como os outros, estabelecerem cláusula de arrependimento. Nesse contexto, caso a tenha, poderá o contratante unilateralmente resilir o contrato preliminar. Por sua vez, caso algum contrato não possua a referida cláusula, haverá as hipóteses previstas no Código Civil arts. 463-465. Contudo, o jurista defende que no caso do art. 464 a parte inocente, também, possui o direito de ser indenizada.

Por fim, destaca-se que o Código de Defesa do Consumidor brasileiro, em seu art. 48, também estabelece a execução específica, nos casos onde há declarações de vontade constantes dos escritos particulares, recibos e pré-contratos, referentes às relações de consumo que vinculam o fornecedor que (Rizzardo, 2020).

2. Promessa de Compra e Venda de Imóvel

A priori, é preciso destacar que, o contrato preliminar pode ter como objeto a celebração de qualquer espécie de contrato definitivo. Contudo, o negócio jurídico que se apresenta com maior frequência consiste em o contrato preliminar de compra e venda, ou, promessa de compra e venda (Pereira, 2020).

Nos dizeres de Caio Mário da Silva Pereira (2020), a promessa de compra e venda pode ser um compromisso bilateral ou unilateral. Em relação a promessa de compra e venda bilateral, configura-se a espécie mais utilizada, caracterizando-se pelo envolvimento do compromisso de ambas as partes, no tocante à celebração do contrato definitivo de compra e venda. Nesse sentido, a promessa de compra e venda acarreta a formação de uma obrigação de fazer, o qual define a outorga do contrato definitivo. Sendo assim, os contraentes assumirão a prestação de realização da compra e venda, que poderá se apresentar mediante forma pública, ou, particular. Por sua vez, em relação a promessa de compra e venda unilateral, compreende uma obrigação estabelecida, apenas, para uma das partes, que pode ser consolidada por uma promessa de vender ou promessa de comprar, enquanto a outra parte detém a liberdade de escolha de realização, ou, não do contrato.

Sobre essa temática, Flávio Tartuce (2021) expressa que tanto no compromisso unilateral, como bilateral, poderá estabelecer como objeto bens móveis ou imóveis. No que tange os bens imóveis e seus efeitos, haverá compromisso bilateral de compra e venda quando o contrato não for registrado, gerando uma obrigação de fazer e efeitos obrigacionais inter partes. Contudo, se houver o devido registro, haverá direito real de aquisição do promitente comprador, previsto no Código Civil, ocasionando uma obrigação de dar e efeitos reais erga omnes.

Em detalhes sobre a promessa de compra e venda de imóvel, em primeiro plano, Silvio Venosa (2021) afirma que esse tipo de compromisso possui destaque na legislação, demonstrando a importância desse instituto. Nesse contexto, pode-se mencionar a Lei nº 6.766/79, cuja disposição é sobre o solo urbano, fixou a denominação compromisso de compra e venda, bem como a denominação das partes: promitente, compromitente-vendedor ou cedente; promissário, compromissário-comprador, compromissário-adquirente ou cessionário. Além disso, em relação a como esse negócio jurídico se apresenta, o jurista afirma que ele estabelece a obrigação de contratar, definitivamente, sob certo prazo ou sob determinada condição. Em suma, no compromisso de compra e venda de imóvel, há o objetivo de alcançar a compra definitiva de um bem imóvel, atendendo aos requisitos estabelecidos nele.

2.1. Estrutura do contrato de promessa de compra e venda de imóvel

A priori, há regularização em leis de compra e venda tanto de imóveis loteados como de loteados. Em relação aos loteados, a lei nº 6.766/1979 brasileira se encarrega da sua disposição. Por sua vez, os não loteados são regulados pelo Decreto nº 58/1937 do Brasil (Rizzardo, 2021). Contudo, ao analisar as respectivas leis, somente, a lei 6.766/1979, estabelece a estrutura da promessa ou compromisso de compra e venda.

Sob esse viés, o art. 26 da referida lei estabelece que esses tipos de compromissos, poderão ser consolidados por escritura pública ou instrumento particular, devendo conter pelo menos os seguintes elementos:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes; II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição; III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características; IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal; V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses; VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado; VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente (Lei nº 6.766, 1979).

Cabe destaque que, no dispositivo em questão, em seu parágrafo sexto, expressa que “os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação” (Lei nº 6.766, 1979).

Outrossim, a lei nº 6.766/2019, sofreu mudanças com a publicação da Lei n. 13.786/2018, o qual acrescentou outros elementos que se fazem necessários para a correta elaboração dos contratos de promessa de compra e venda, em loteamentos, que são: a) valor total a ser pago, incluindo o valor da corretagem, quando há obrigação de pagamento pelo promitente comprador; b) disposição clara dos valores e vencimentos das parcelas, incluindo a correção monetária; c) formas de distrato ou de resolução por inadimplemento, devendo estar destacado em negrito as penalidades e os valores que devem ser devolvidos ao adquirente; d) disposição sobre o ônus que recaia sobre o imóvel; e, e) informações sobre o registro do loteamento e dos prazos de execução do projeto de construção do imóvel. Vale ressaltar que, a falta de qualquer um desses elementos, pode incidir justa causa para rescisão contratual pelo promitente comprador (Lôbo, 2020).

Ainda, em relação a estrutura da promessa de compra e venda, conforme Arnaldo Rizzardo (2021), firmou-se entendimento que há forma livre do contrato, possuindo eficácia também o compromisso, estabelecido mediante instrumento particular, de imóvel não loteado. Nesse sentido, pode-observar esse entendimento na Súmula nº 413 do Supremo Tribunal Federal, o qual afirma que o compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, permite que seja realizada a execução compulsória, quando cumprido os requisitos dispostos em lei.

Por fim, destaca-se a Lei brasileira de nº 4.591/1964, o qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Em relação a estrutura da promessa de compra e venda, a referida lei estabelece:

“Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter: I - o preço total a ser pago pelo imóvel; II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº

8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) , em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vincularem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei (Lei nº 4.591, 1964).

Nesse mesmo dispositivo legal, o seu §1º estabelece a importância sobre o atendimento desses requisitos. Logo, estabelece-se um prazo de 30 (trinta) dias, quando constada a falta de um desses elementos, a fim de modificação do contrato. Caso não cumprido, o adquirente poderá justa rescisão contratual (Lei nº 4.591, 1964).

2.2. Efeitos da promessa de compra e venda de imóvel

Primeiramente, em relação ao conteúdo do contrato preliminar, é importante mencionar que ele deve fixar o termo que institui que o contrato definitivo será concluído em momento posterior, bem como deve estabelecer quais serão as cláusulas desse futuro contrato, ou seja, quais serão as condições impostas para o seu cumprimento. Diante disso, partindo da análise de seus efeitos, esse contrato tem caráter autônomo, o qual vincula as partes à obrigação que foi fixada, só podendo livrá-la a partir da disposição prévia de uma das causas de extinção contratual. Contudo, nesse contrato há uma previsão de conclusão futura e plena relação onde as partes são ligadas ao cumprimento do outro contrato, com isso há efeitos imediatos. Desse modo, o direito de usar, de gozar e de dispor (art. 1.228 Código Civil) são transferidos ao promissário comprador desde cedo, embora haja limitação do direito de dispor para o comprador. Importante destacar que, esses poderes estão relacionados ao registro do compromisso, tendo em vista que esse tipo de escritura, se iguala a definitiva de compra e venda, transmitindo os poderes de usar, fruir e dispor de imóvel. Dessa maneira, há um direito real, com eficácia erga omnes, não podendo o proprietário vender, nem onerar o imóvel, enquanto o contrato está vigente (Rizzardo, 2021).

Nesse contexto, o direito real decorrente da promessa de compra e venda do imóvel, pode ser melhor visualizado nos seguintes dispositivos do Código Civil:

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

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da

escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação¹ do imóvel (Código Civil, 2002).

Além do direito real de aquisição do imóvel em favor do promitente comprador, outros efeitos decorrem do registro do compromisso de compra e venda de imóvel. Nesse ínterim, o imóvel é insuscetível de penhora, em razão das dívidas do promitente vendedor, bem como insuscetível de sequestro e de outra venda. Ademais, em caso de sucessão causa mortis, o novo proprietário permanece responsável por todas as obrigações existentes, na outorga das escrituras definitivas e na indisponibilidade dos bens, tanto para imóvel loteado, como para não loteado. Por fim, os terrenos compromissados, a fins de loteamento, também, são insuscetíveis de ações de desapropriação, para indenização, conforme art. 42 da lei nº 6.766/1979 (Rizzardo, 2021).

3. Análise da Jurisprudência do STJ sobre as Promessas de Compra e Venda de Imóvel

A priori, é importante destacar que, no sistema judiciário brasileiro, percebe-se uma grande cultura de judicialização dos conflitos. Nesse ínterim, esse cenário decorre da falta de interesse de uma parte ou de ambas as partes, em solucionar problemas por meio extrajudicial, ou, porque o ordenamento jurídico e o meio judicial, proporciona garantias que, apenas, podem ser concedidas, mediante a sua judicialização.

Em relação aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, conforme visualizado nos itens anteriores, percebe-se que há inúmeras garantias para o promitente comprador, desde a formação do contrato, bem como quando no momento de sua execução, surge problemas acarretando prejuízo(s). No que tange à extinção contratual, a maioria dos casos necessita da ação judicial, pois houve inadimplemento, por isso pleiteia-se perdas e danos, bem como, mais especificamente, discute-se a devolução de valores pagos e a serem pagos, quando há discordância ou cláusulas abusivas. Dessa maneira, o Poder Judiciário brasileiro, trata, constantemente, de milhões de processos contendo essa temática.

3.1. O Superior Tribunal de Justiça frente a proteção jurídica do promitente - comprador de imóvel: análise da jurisprudência

Diante o exposto, procede-se a busca das discussões envolvendo promessas ou compromissos de compra e venda de imóvel. Nesse contexto, na pesquisa de jurisprudência do site² do STJ, a partir das palavras-chave “promessa de compra e venda de imóvel”, identifica-se mais de 1.500 acórdãos e mais de 32.500 decisões monocráticas. Por sua vez, buscando a partir das palavras-chave “compromisso de compra e venda de imóvel”, encontra-se mais de 1.100 acórdãos e 27.400 decisões monocráticas, relativas a essa matéria.

1. A adjudicação compulsória, se insere no cenário onde o compromisso registrado confere ao adquirente direito de seqüela, permitindo-lhe reivindicar a propriedade ao cumprir o compromisso e exigir a outorga da escritura pela adjudicação (VENOSA, 2020).
2. A referida pesquisa foi realizada em <https://scon.stj.jus.br/SCON/>.

No que concerne as demandas encontradas, nos julgados dessa Corte superior, as principais são relacionadas a resolução contratual, pelo promitente vendedor, juntamente, com solicitações de danos morais, lucros cessantes e comissão de corretagem, bem como as hipóteses de rescisão contratual unilateral e suas implicações práticas. Logo, percebe-se que há muito do que ser discutido e analisado

3.1.1. Resolução contratual por culpa do promitente vendedor de imóvel: solicitação de restituição das parcelas pagas, com indenização por danos morais

As promessas de compra e venda de imóvel, normalmente, são acordadas com pagamento realizado, mediante parcelas. Nesse sentido, em caso de não celebração do contrato definitivo de compra e venda, segundo o STJ, tem-se os casos onde há o dever de restituição do montante, total ou parcial, pago. Dessa forma, a Súmula 543 do STJ, estabelece:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula 543, 2013).

Nesse diapasão, é importante mencionar que há muitos casos de inadimplemento, pelo promitente vendedor/construtor, em relação a entrega do imóvel, acarretando em grandes prejuízos para o promitente-comprador. Nesse contexto, considerando a possibilidade de indenização por danos morais, o STJ já decidiu e vem decidindo que essa ocorrência depende da análise dos casos concretos.

Sob esse viés, destaca-se um caso onde foi anexado ao Informativo nº 473 do STJ, o qual abriu precedentes para indenização de danos morais, em razão de não cumprimento de obrigação em contrato de promessa de compra e venda por incorporação mobiliária. Nesse viés, o respectivo Informativo dispõe:

Há mais de 12 anos houve a assinatura do contrato de promessa de compra e venda de uma unidade habitacional. Contudo, passados mais de nove anos do prazo previsto para a entrega, o empreendimento imobiliário não foi construído por incúria da incorporadora. Nesse contexto, vê-se que a inexecução causa séria e fundada angústia no espírito do adquirente a ponto de transpor o mero dissabor oriundo do corriqueiro inadimplemento do contrato, daí ensejar, pela peculiaridade, o ressarcimento do dano moral. Não se desconhece a jurisprudência do STJ quanto a não reconhecer dano moral indenizável causado pelo descumprimento de cláusula contratual, contudo há precedentes que excepcionam as hipóteses em que as circunstâncias atinentes ao ilícito material têm consequências severas de cunho psicológico, mostrando-se como resultado direto do inadimplemento, a justificar a compensação pecuniária, tal como ocorre na hipótese. REsp 830.572-RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 17/5/2011 (Informativo nº 473, 2011).

Diante disso, destaca-se o acórdão AgInt no Agravo em Recurso Especial Nº 1698841 – MS (2020/0105513-7) (2021), o qual foi proferido pelos Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, em 01 de março de 2021. Nesse acórdão, discutiu-se uma ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, onde houve atraso na entrega de imóvel, ensejando a solicitação, pela autora, de restituição integral do montante pago em parcelas, bem como danos morais.

Em relação a restituição integral, o Sr. Ministro Relator Raul Araújo expôs trecho o qual o Tribunal de origem confirma essa possibilidade, afirmando que a resolução contratual se deu em razão da culpa da mora da agravante (empresa vendedora), que deixou de entregar os apartamentos no prazo correto, sem justificativas, bem como extrapolou o prazo de 180 dias seguintes, tendo em vista que a autora não possui a posse e propriedade do imóvel, há três anos. Diante o exposto, o Sr. Ministro Raul afirma que esse entendimento do respectivo Tribunal está de acordo com a jurisprudência do STJ. Desse modo, o STJ dispõe que quando há rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, deve haver a restituição imediata e integral das parcelas pagas (AgInt no Agravo em Recurso Especial nº 1698841 - MS 2020/0105513-7, 2021).

No que diz respeito a indenização por danos morais, nesse contexto, o Sr. Ministro Raul afirma que, nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel, em si mesmo, não proporciona o dever de indenizar dano moral. Nesse sentido, o dano moral é configurado, nesses casos, apenas, quando houver circunstâncias excepcionais, os quais comprovadas, resultem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores. No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que os danos morais foram comprovados, tendo em vista o grande atraso na entrega do imóvel. Contudo, esse entendimento não poderia ser modificado em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ, bem como sua jurisprudência (AgInt no Agravo em Recurso Especial nº 1698841 - MS 2020/0105513-7, 2021).

Em adição, no que tange o valor da indenização que foi arbitrado em R\$ 10.000,00, o Sr. Ministro Relator afirmou que não há erro. Nesses termos, o STJ firmou orientação de que, somente, cabe o exame do valor fixado a título de danos morais, quando for constatado que ele é exorbitante ou irrisório, ofendendo os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Contudo, o Sr. Ministro Raul, afirmou que não há essa ocorrência no caso em questão, logo, o valor é adequado, em razão do fato da promitente-compradora, ficar sem moradia e com as suas economias presas em um contrato não cumprido há mais de três anos (AgInt no Agravo em Recurso Especial nº 1698841 - MS 2020/0105513-7, 2021).

Diante o exposto, percebe-se, nesses casos, já uma postura adotada pelo STJ, de maior proteção ao promitente-comprador. Nesse íterim, em relação a restituição integral das parcelas pagas, visa, sobretudo, evitar o enriquecimento sem causa da imobiliária, em razão de seu inadimplemento da obrigação pactuada. Por sua vez, a indenização por danos morais, ocorre nos casos que extrapolam as possibilidades fáticas de atraso, a fim de reparar prejuízos emocionais causados.

3.1.2. Resolução contratual por culpa do promitente vendedor de imóvel: discussão sobre restituição das parcelas, cumulada com lucros cessantes e restituição de comissão de corretagem

A priori, é importante considerar, novamente, os casos onde há atraso de entrega de imóvel, nas promessas de compra e venda, tendo em vista a sua ocorrência regular e suas implicações jurídicas. Nesse sentido, no que diz respeito a discussão de restituição das parcelas, quando há resolução do contrato por culpa exclusiva do promitente-comprador, aplica-se, então, a Súmula 543 do STJ, anteriormente citada, admitindo-se a restituição de todo o valor pago em parcelas pelo promitente comprador.

Por sua vez, há possibilidade de solicitação de lucros cessantes, nesses casos. Nesse contexto, considerando o período que a autora poderia usufruir do imóvel pago, ela poderá, então, receber indenização por lucros cessantes. Isso constitui o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em caso anexado ao Informativo nº 513:

O promitente comprador, no caso de atraso na entrega do imóvel adquirido, tem direito a exigir, além do cumprimento da obrigação e do pagamento do valor da cláusula penal moratória prevista no contrato, a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora (REsp 1.3555-54-RJ, Terceira Turma do STJ, Rel. Sidnei Beneti, julgado em 6/12/2012) (Informativo nº 513, 2013).

Nesse sentido, o acórdão AgInt no Agravo em Recurso Especial Nº 1761193 - DF (2020/0241752-7) (2021), do STJ julgou Agravo Interno, em 22 de março de 2021, relacionado a ação de rescisão contratual, com solicitação de devolução da integralidade dos valores pagos e lucros cessantes. Em relação a devolução, o Sr. Ministro Relator Raul Araújo cita o entendimento firmado da Corte superior, que deve haver a restituição imediata e integral das parcelas pagas, quando há a rescisão da promessa de compra e venda e imóvel, causada pelo promitente-vendedor. Por sua vez, no que tange os lucros cessantes, o Sr. Ministro destaca que a jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que, caso haja inadimplemento da obrigação de entrega do imóvel no prazo estipulado, bem como ultrapassado o período de tolerância, presume-se que há prejuízo para o promitente-comprador, em relação a não utilização do imóvel injustamente. Dessa forma, enseja-se o dever de indenizá-lo, a partir de cálculo sobre valor de aluguel de imóvel semelhante, mediante aluguel mensal, conforme Tema Repetitivo 996.

Outrossim, destaca-se a possibilidade do promitente comprador ser indenizado, a partir da consideração dos lucros cessantes, cumulado com danos morais. Nessa perspectiva, o acórdão do STJ AgInt no Recurso Especial Nº 1859642 - SP (2020/0019734-7) (2021), decidiu sobre agravo interno, em 01 de março de 2021, proveniente de uma ação de indenização por dano material e moral em razão de atraso na entrega de imóvel. Sob esse viés, a Sra. Ministra Relatora Nancy Andrighi afirmou que no caso em questão, o Tribunal de Origem ao conceder lucros cessantes a parte autora, seguiu o entendimento do STJ. Dessa forma, o STJ afirma que quando há descumprimento no prazo para entrega do imóvel, em compromisso de compra e venda de imóvel,

cabe a condenação por lucros cessantes, presumindo-se o prejuízo do promitente comprador, bem como não há necessidade de comprovação para tal (AgInt nos EDcl no REsp 1.866.351/SP, 3ª Turma, DJe de 22/10/2020). Além disso, sobre o dano moral, a Sra. Ministra afirmou que o STJ se orienta pelo caso concreto, quando ele ultrapassar o mero dissabor é possível essa indenização, e isso ocorreu nos autos, onde o prazo de entrega de imóvel ocorreu 6 anos depois do prazo.

No que tange o pagamento da comissão de corretagem, o Tema 938 do STJ trata sobre essa matéria. Nesse ínterim, dispõe que é válida cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (vide REsp n. 1.599.511/SP) (Tema/Repetitivo 938, 2016). Dessa maneira, caso não haja o informativo de pagamento desse valor há abusividade.

Nesse sentido, o acórdão AgInt no Recurso Especial Nº 1898750 - SP (2020/0257726-1) (2021), julgou, como procedente, um dos pedidos de restituição dos valores pagos por comissão de corretagem, em razão do atraso da entrega de imóvel. O Sr. Ministro Relator Marco Aurélio Bellizze confirmou o entendimento do Tribunal de origem, que julgou ser devido tal devolução, pois o promitente vendedor não informou tal dever de pagamento a outra parte. Assim, o Sr. Ministro destaca que de acordo com a jurisprudência do STJ, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por inadimplemento do promitente vendedor, cabe a devolução da comissão de corretagem.

Portanto, é perceptível que o STJ considera outras possibilidades de reparação dos prejuízos sofridos pelo promitente comprador, em razão do descumprimento da promessa de compra e venda pelo promitente vendedor. Assim, tem-se a concretização dos efeitos do direito real de imóvel já adquirido desde a formação do contrato, por meio da consideração dos lucros cessantes. Além disso, em relação a possibilidade de devolução de valores pagos por comissão de corretagem, demonstra que o STJ busca proteger o promitente comprador, novamente, contra o enriquecimento sem causa do vendedor, tendo em vista que não é justo reter pagamento de um tipo de serviço que não logrou êxito.

3.1.3. Resilição contratual pelo promitente-comprador: discussão sobre devolução das parcelas pagas e pagamento de taxas condominiais

A título de reforço, no que diz respeito a restituição de valores pagos, quando há rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente – comprador, a Súmula 543 do STJ, estabelece como sendo parcial, a devolução das parcelas pagas (Súmula 543, 2015).

No que concerne à quantidade retida, pelo promitente vendedor, do pagamento realizado pela promessa de compra e venda de imóvel, o acórdão Recurso Especial Nº 1.820.330 - SP (2019/0170069-0) (2020) esclarece. Nesse ínterim, a Sra. Ministra Relatora Nancy Andrichi destacou que confor-

me orientação da Segunda Seção do STJ, nos contratos elaborados antes da Lei nº 13.786/2016, o percentual de retenção pela extinção do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do promitente comprador, é de 25% do valor das parcelas pagas. Esse valor, segundo esse entendimento, seria o ideal e suficiente para indenizar o promitente-construtor/vendedor por suas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou inadimplemento do contrato. Dessa forma, esse percentual de retenção tem como natureza “indenizatória e cominatória”, tendo como objetivo ressarcir o vendedor de todos os valores, bem como seria uma forma de ressaltar a garantia que o contrato deve ser cumprido por completo. Além disso, a Sra. Ministra destaca que apesar da validade do Tema 938/STJ, a comissão de corretagem é uma despesa administrativa da vendedora, logo, ela deve ser considerada como parte do percentual de retenção de 25%.

Por sua vez, em relação ao pagamento de taxas condominiais, ou, despesas de condomínio pelo promitente comprador, no acórdão AgInt no Recurso Especial Nº 1839746 - RS (2019/0283384-0) (2020) o Sr. Ministro Relator Marco Aurélio Bellizze, destaca que, segundo a Jurisprudência do STJ, tal responsabilidade, somente, é incumbida ao promitente comprador, a partir da efetiva posse do imóvel, cujo momento se inicia desde a entrega das chaves pela construtora. Nessa perspectiva, o Tema/Repetitivo 886 do STJ, estabelece a responsabilidade por dívidas condominiais, em compromissos de compra e venda não registrados:

- a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;
- b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto;
- c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas à período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador (Tema/Repetitivo 886, 2015).

Em suma, diante o exposto, percebe-se que mesmo nos casos de rescisão unilateral pelo promitente comprador, ele não sairá em prejuízo total. Nesse sentido, receber de volta 75% do valor pago é um grande benefício, considerando que foi a construtora que teve o maior prejuízo pelo não cumprimento do contrato.

Outrossim, sobre as despesas condominiais, percebe-se que há justa proteção no que tange o momento de pagamento, que é depois do recebimento do imóvel. Dessa forma, embora ocorra a rescisão unilateral do promitente comprador, mas sendo, antes da imissão de posse do imóvel, ele não se responsabilizará pelas despesas condominiais. Logo, tem-se outro benefício.

CONCLUSÃO

Diante o exposto nessa pesquisa, é perceptível que o contrato preliminar possui grandes especificidades que merecem ampla discussão doutrinária, especialmente, uma das suas formas que consiste na promessa de compra e venda. Esse tipo de contrato é extremamente usual pelas pessoas físicas e jurídicas no Brasil, principalmente, quando o objeto se trata de imóvel, sobretudo, residencial. Em vista disso, o Código Civil Brasileiro e as legislações especiais se dispuseram a tratar de forma ampla esses tipos de compromissos, tendo essas últimas se atualizado conforme as necessidades, a exemplo da modificação pela Lei nº 13.786/2018. Dessa forma, nota-se que há grandes efeitos jurídicos em relação a utilização do contrato preliminar, especialmente, a promessa de compra e venda de imóvel, pois esse último em muito se assemelha com o contrato definitivo, proporcionando garantias para aquele que é maior parte interessada, o promitente comprador.

Todavia, vinculado a grande utilização das promessas de compra e venda de imóvel, há inúmeras lides que são julgadas pelo Poder Judiciário, acarretando em milhares de ações, cujos recursos se esgotam. Nesse contexto, destaca-se a atuação do Superior Tribunal de Justiça, que tem, constantemente, julgado inúmeros recursos dessa temática, demonstrando que esse tipo de contrato acarreta várias implicações jurídicas. Dessa maneira, foi imprescindível a análise da jurisprudência dessa Corte superior sobre a proteção jurídica do promitente comprador de imóvel, diante da ineficácia da promessa de compra e venda, ou seja, diante das diversas formas de rescisão contratual.

Em suma, a jurisprudência do STJ demonstra que a promessa de compra e venda de imóvel, não importando o registro do contrato, possui maiores características de uma promessa unilateral, em razão das maiores responsabilidades serem cabíveis ao promitente vendedor. Em razão disso, com a resolução do contrato por culpa exclusiva do promitente vendedor, a reparação de perdas e danos realizada por ele, é maior do que a realizada pelo promitente comprador, quando ele decide sair da relação contratual, ou, quando não cumpre com sua obrigação. Nesse diapasão, isso pôde ser percebido a partir de decisões, os quais visavam reparar os prejuízos sofridos pelo promitente comprador. Logo, tem-se a possibilidade de restituição de valores pagos pelo imóvel e pela comissão de corretagem, bem como indenização por lucros cessantes e por danos morais, quando o contrato for desfeito por culpa do promitente vendedor. Além disso, há proteção jurídica do promitente comprador, quando o mesmo não possui obrigação de pagamento de despesas de condomínio, quando ainda não possui a posse do imóvel. Por sua vez, até mesmo quando o promitente comprador resile unilateralmente o contrato, o seu prejuízo se limita a 25%.

Destarte, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que deve - se haver uma ampla proteção jurídica do promitente comprador. Sendo assim, a consolidação desse entendimento, sobre as matérias envolvendo promessa de compra e venda de imóvel, mediante Súmulas, Informativos e Temas/repetitivos, acarreta no seguimento pelas primeira e segunda instâncias. Logo, concede-se, também, as mesmas garantias auferidas em sede de instância superior.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AgInt no Recurso Especial nº 1839746 - RS (2019/0283384-0)*. (2020, 04 de maio). Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze – Terceira Turma. Recuperado de: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201902833840&dt_publicacao=08/05/2020.
- AgInt no Agravo em Recurso Especial nº 1698841 - MS (2020/0105513-7)*. (2021, 01 de março). Relator: Ministro Raul Araújo - Quarta Turma. Recuperado de: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202001055137&dt_publicacao=22/03/2021.
- AgInt no Recurso Especial Nº 1859642 - SP (2020/0019734-7)*. (2021, 01 de março). Relatora: Ministra Nancy Andrichi - (Terceira Turma). Recuperado de: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202000197347&dt_publicacao=03/03/2021
- AgInt no Recurso Especial Nº 1898750 - SP (2020/0257726-1)*. (2021, 15 de março). Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze - Terceira Turma. Recuperado de: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202002577261&dt_publicacao=17/03/2021
- AgInt no Agravo em Recurso Especial nº 1761193 - DF (2020/0241752-7)*. (2021, 22 de março). Relator: Ministro Raul Araújo - Quarta Turma. Recuperado de: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202002417527&dt_publicacao=13/04/2021
- Código Civil*. (2002). Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Recuperado de: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm
- Coelho, F. U. (2020). *Curso de direito civil: Contratos, volume 3* (2. ed). São Paulo: Thomson Reuters Brasil.
- Gonçalves, C. R. (2020). *Contratos e atos unilaterais* (17 ed.). (Coleção Direito civil brasileiro vol. 3). São Paulo: Saraiva Educação.
- Informativo nº 473*. (2011, 16-20 de maio). Recuperado de: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=%270473%27>.
- Informativo nº 513*. (2013, 06 de março). Recuperado de: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=%270513%27>
- Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. (1964, 16 de dezembro). Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Recuperado de: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm
- Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. (1979, 19 de dezembro). Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Recuperado de: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm
- Lôbo, P.** (2020). *Contratos* (6 ed). (Coleção Direito civil volume 3). **São Paulo: Saraiva Educação.**
- Pereira, C. M. S. (2020). *Instituições de direito civil: volume 3: contratos* (24 ed.). Rio de Janeiro: Forense.
- Recurso Especial nº 1.820.330 - SP (2019/0170069-0)*. (2020, 24 de novembro). Relatora:

Ministra Nancy Andrighi – Terceira Turma. Recuperado de: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201901700690&dt_publicacao=01/12/2020

Rizzardo, A. (2021). *Contratos* (19 ed.). Rio de Janeiro: Forense.

Súmula 543. (2015, 26 de agosto). Recuperado de: <https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=SUMU&livre=@NUM=543>

Tartuce, F. (2021). *Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie* (16 ed.). Rio de Janeiro: Forense.

Tema/Repetitivo 886. (2015, 08 de abril). Recuperado de: https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=886&cod_tema_final=886

Tema/Repetitivo 938. (2016, 24 de agosto). Recuperado de: https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&sg_classe=REsp&num_processo_classe=1599511

Venosa, S. S. (2021). *Direito Civil: contratos* (21 ed.). São Paulo: Atlas.

