

**INSTITUTO BRASILEIRO DE ENSINO, DESENVOLVIMENTO E
PESQUISA – IDP ESCOLA DE DIREITO E ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA – EDAP**

CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

ISABELA MOREIRA ALVES MURY

**DECISÃO DO CASO “SÓCIOS DA DISCO X PÃO DE AÇÚCAR” E
SEU IMPACTO NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.**

BRASÍLIA/DF

JUNHO 2021

ISABELA MOREIRA ALVES MURY

**DECISÃO DO CASO “SÓCIOS DA DISCO X PÃO DE AÇÚCAR” E SEU
IMPACTO NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora como requisito para a conclusão do curso de Direito e obtenção do título de Bacharel em Direito pelo Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – EDAP/IDP.

Orientador: Prof. Dr. Atalá Correia.

Brasília – DF, 20 de junho de 2021.

Prof. Dr. Atalá Correia

Professor Orientador

Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP

Prof. XXXXX

Membro da Banca Examinadora

Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP

Profª XXXXX

Membro da Banca Examinadora

Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP

AGRADECIMENTOS

Ao meu avô, José Carlos Moreira Alves, meu maior exemplo no Direito e na vida.

À minha avó, Evany de Albuquerque Maul Moreira Alves, por toda ajuda e ensinamentos durante esses anos.

Aos meus pais, José Alberto Monclaro Mury e Sônia Regina Maul Moreira Alves Mury, por serem sempre meu maior apoio, pelo incentivo e pela confiança depositada em mim.

Ao meu tio, Carlos Eduardo Maul Moreira Alves, por todo encorajamento e assistência para que essa dissertação fosse concluída.

À minha irmã, Mariana Moreira Alves Mury Locatelli, seu amor e amizade sempre serviram de impulso nos momentos difíceis desse curso.

À Lorena Rodrigues Ferreira, minha fiel amiga, que esteve comigo durante todo esse processo, torcendo por mim e se colocando sempre à disposição.

À Vanessa Santos, que acompanhou de perto a elaboração do presente trabalho, estando comigo nas noites em claro e obstáculos do curso. Serei sempre grata pela nossa amizade.

À Emanuela Neves, minha companheira de curso, que trilhou comigo esses difíceis anos, sempre oferecendo amparo e proteção. Espero que a vida nos reserve mais oportunidades de caminharmos juntas.

Ao meu orientador, Atalá Correia, foi um enorme privilégio estar sob sua orientação. Sou imensamente grata por todos os ensinamentos compartilhados e ao auxílio oferecido.

Sumário

INTRODUÇÃO	5
1. FASES PREPARATÓRIAS CONTRATUAIS E CONTRATO PRELIMINAR	7
2. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DO CONTRATO PRELIMINAR NO BRASIL	15
2.1 DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937, E CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973.	16
2.2 CÓDIGO CIVIL	19
3. EVOLUÇÃO JURISPRUDENCIAL DOS CONTRATOS PRELIMINARES	25
3.1 SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL	25
CONCLUSÃO	42
REFERÊNCIAS	45

INTRODUÇÃO

O Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ, julgado em 11 de setembro de 1979, de relatoria do Ministro Moreira Alves, ensejou uma discussão de extrema relevância no âmbito do direito civil contratual brasileiro no que diz respeito a contratos e sua força vinculante obrigatória.

O debate em questão objetivava resolver o conflito travado entre a Distribuidora de Comestíveis “Disco S/A” e os Supermercados “Pão de Açúcar S.A.” acerca de documento firmado entre as partes e sua natureza jurídica.

O presente trabalho tem como objeto principal a análise do avanço legislativo e jurisprudencial das figuras dos tipos contratuais abarcados por essa decisão.

A pesquisa foi feita com base na análise de jurisprudências anteriores e posteriores ao Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ, no âmbito do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, além do exame da evolução legislativa dos institutos contratuais da época até o presente momento.

Para que isso fosse possível, a pesquisa foi realizada por meio da Revista dos Tribunais; doutrinas da época, bem como atuais; comparativos entre a legislação vigente na data do julgamento e nosso atual ordenamento jurídico.

Portanto, o primeiro Capítulo tem como foco principal os contratos preliminares e as tratativas, dedicando-se a elucidar conceitos e abordar as diferenças entre estas figuras.

Na sequência, o segundo Capítulo concentra-se na evolução legislativa das normas contratuais abarcadas em sede de julgamento, perpassando a Lei nº 556, de 25 de junho de 1850 (Código Comercial de 1850), a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil de 1973), a Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 (Código Civil de 1916) e, por fim, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil de 2002).

O terceiro Capítulo, por sua vez, destina-se à elucidação do Recurso Extraordinário nº 88.716 e ao impacto causado na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, analisando decisões anteriores e posteriores ao litígio, relativas a compromissos de compra e venda e contratos preliminares.

1. FASES PREPARATÓRIAS CONTRATUAIS E CONTRATO PRELIMINAR

A ideia de contratos que temos hoje surgiu de uma evolução histórica que teve seu início no Direito Romano. No direito antigo, distinguia-se *pactum* de *contractum* pelos seus efeitos, sendo que aquele não era capaz de gerar obrigações, diferentemente de como ocorria com o contrato.

Para um acordo de vontades ser definido como *contractum*, fazia-se necessário uma *causa civilis*. O cerne do problema consistia na falta de definição precisa do que seria considerado uma causa civil – tema divergente entre os romanos.¹ Conseqüentemente, tornou-se difícil precisar o conceito de contrato levando o sistema contratual romano a sofrer constantes alterações, perpassando por um gradual alargamento dos acordos de vontade que gerariam obrigações².

Ao se depararem diante de situações excepcionais, os pretores sentiram a necessidade de conferir proteção maior às figuras contratuais específicas, movimento que gerou a criação de exceções fundadas em convenções – *exceptio pacti conventi*³.

Ainda no Direito Justinianeus, o conceito de contrato passou a evoluir por meio de figuras contratuais específicas, ocasionando inúmeras divergências doutrinárias dedicadas a exprimir a real essência do que seria um *contractum*, pacificação que só veio a se concretizar em 30 de março de 1942, na reforma do *Codice Civile* italiano, que estabeleceu, em seu artigo 1.132, que “o contrato é o acordo de duas ou mais pessoas para, entre si, constituir, regular ou extinguir uma relação jurídica de natureza patrimonial”⁴.

É fato conhecido que antes da efetiva realização de um contrato, as partes interessadas em realizar negócio jurídico passam por um momento preliminar de

¹ ANDRADE, Darcy Bressone de Oliveira. **Do Contrato**. Rio de Janeiro: Forense, 1960, p. 15.

² ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 20ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 417.

³ ANDRADE, Darcy Bressone de Oliveira. *Ob. cit.*, p. 16.

⁴ *Ibidem*, p. 29.

negociações para estabelecer no documento o que será vantajoso para ambas. Essa fase é conhecida como negociação preliminar.

Nos ensinamentos de Maria Helena Diniz (2002, p. 45-46):

O contrato pode aparecer subitamente, bastando uma proposta de negócio, seguida de uma imediata aceitação, para que se tenha a sua formação. Na maioria dos casos, porém, tal não se dá, pois sua conclusão é precedida de negociações preliminares ou tratativas, isto é, de conversações, entendimentos e reflexões sobre a oferta até se encontrar uma solução satisfatória. Os contraentes tão-somente trocam impressões, formulam hipóteses, indagam sobre a mútua situação econômico-financeira, mas nada realizam. O ajuste entre as partes contratantes só se opera, portanto, após um período pré-contratual, em que os interessados chegam, paulatinamente, a um acordo final. É o que ocorre, comumente, naqueles negócios que envolvem interesses complexos, pois o proponente conversa com várias pessoas, contratando com aquela que lhe oferecer melhores condições. Embora não previstos no Código Civil, esses acordos provisórios são admitidos em direito ante o princípio da autonomia privada ou da liberdade contratual, que permite a criação de modalidades contratuais não correspondentes aos modelos legais.⁵

Torna-se indispensável minuciar as fases preparatórias de um contrato, objetivando o entendimento de como ocorre esse processo, que tem como finalidade elaborar e formular a proposta que, com a anuência do oblato, fará nascer o contrato.⁶

Primeiramente, é imprescindível diferenciar-se os contratos que se formam de forma instantânea – nos quais é possível precisar, desde logo, a parte, os termos, as condições do negócio, bem como o bem ou serviço – daqueles de formação progressiva, aos quais o presente trabalho se dedica a estudar.⁷

Nesse caso, verifica-se que até o consenso das partes há um processo negocial dedicado à formação de um contrato, que resumirá a vontade das partes.

⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 17ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2002. p. 44-45.

⁶ CHAVES, Antônio. **Responsabilidade pré-contratual**. Rio de Janeiro: Forense, 1959. p. 62

⁷ BITTAR, Carlos Alberto. **Direito dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1990. p. 62.

Esse processo pode ser desprendido em três momentos: a) negociações preliminares; b) proposta; e c) aceitação.⁸

O processo negocial tem seu início marcado pelo convite a negociar. É de praxe que haja um convite para elaboração mais cuidadosa de negociações preliminares, a fim de se precisar os pontos e cláusulas que ensejarão a proposta e sua aceitação.⁹

As negociações preliminares, também conhecidas como tratativas ou período de pontuação¹⁰, diferentemente do que ocorre no contrato preliminar, não são dotadas de força obrigatória e vinculante para a realização do que venha a ser acordado, vez que o momento ainda é de ajuste e aperfeiçoamento do negócio.

Conforme bem aponta Álvaro Villaça Azevedo (2002, p. 43):

Já, pela simples proposta de negócio, o proponente obriga-se, acentua o art. 427 do novo Código Civil (art. 1.080 do Código anterior), sendo ele considerado inadimplente, se rompê-la, sujeitando-se ao pagamento das perdas e danos se efetivamente causados. Esse mesmo dispositivo legal invocado exclui essa obrigatoriedade da proposta, se o contrário resultar de seus termos, da natureza do negócio ou das circunstâncias do caso, e é certo que o art. 428 do novo Código (art. 1.081 do anterior), se incumbe de referir alguns casos em que a proposta deixa de ser obrigatória.¹¹

Como vimos, é importante ressaltar que, apesar de tais características, não é fora de cogitação a possibilidade de responsabilização civil em caso de abandono injustificado das negociações¹², tendo em vista que se cria uma legítima expectativa em torno do negócio a ser realizado.¹³

⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: volume 3: contratos. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 36.;

⁹ ESPÍNOLA, Eduardo. **Sistema do Direito Civil Brasileiro**. 2ª ed. Vol II. Tomo II. [s.l]: Livraria Editora Freitas Bastos, 1945. p. 125.

¹⁰ RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**: Dos Contratos e das Declarações Unilaterais da Vontade. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1972, p. 61.

¹¹ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos**. São Paulo: Editora Atlas S.A, 2002. p. 43.

¹² PEREIRA, *ibidem*. p. 36; RODRIGUES. *ibidem*. p. 61.

¹³ RODRIGUES. *ibidem*. p. 62.

Segundo bem ensina SILVIO DE SALVO VENOSA (1992, p. 99), a responsabilidade pode decorrer de “rompimento abusivo e arbitrário das tratativas”, sendo imprescindível que tal configuração seja oriunda de análise do caso específico.

De toda forma, isso deve ser entendido como exceção, e não como regra, tendo em vista que a liberdade de contratar configura aspecto importante da autonomia da vontade, princípio básico do direito contratual.¹⁴

Uma vez compreendido esse momento, passamos a analisar a proposta.

ORLANDO GOMES (1998, p. 62) afirma que “proposta é a firme declaração receptícia de vontade dirigida à pessoa com a qual se pretende celebrar um contrato, ou ao público”.¹⁵

Imperativo destacar que existe a possibilidade de indeterminação de certos pontos da proposta¹⁶, porém, em regra, a oferta deve ser precisa e inequívoca, tendo em vista que, caso não fosse, se trataria de mero convite.¹⁷

Por fim, salienta VENOSA (1992, p. 125) que “a aceitação é o ato de aderência à proposta feita”. Ressalta também que, para realmente resultar em um contrato, a aceitação deve equivaler à proposta feita.

Verifica-se que, em alguns tipos de negócios jurídicos, torna-se extremamente vantajosa a opção da realização de um contrato preliminar, seja pela maior relevância econômica que envolve o acordo de vontades, seja pela impossibilidade de serem minuciados todos os aspectos do negócio, desde logo.

Para entender melhor o contrato preliminar, faz-se mister tratar de algumas questões relativas ao momento de sua expansão. A discussão acerca dos pré-contratos tomou maior proporção, vez que o compromisso de compra e venda, como

¹⁴ WALD, Arnold. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Obrigações e Contratos**. 14ª ed. [s.l]: Revista dos Tribunais, 2000. p. 184.

¹⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 62.

¹⁶ GOMES, Orlando (p. 62, 1998) ensina que em alguns contratos há essa possibilidade. Como, por exemplo, em negócios que o oblato pode definir a quantidade de mercadorias oferecidas por preço unitário.

¹⁷ OLIVEIRA, José Lopes de. **Contratos**. 2ª ed. Recife: Livrotécnica, 1979. p. 20; GOMES, Orlando. *ibidem*. p. 62.

antigamente era conhecido, expandiu-se em um panorama de crescimento urbano, que gerou um aumento significativo de litígios que versavam sobre a promessa de compra e venda de imóveis.

Ocorria que grande parte dos interessados em adquirir propriedades optavam pelo parcelamento do valor acordado, por não terem à sua disposição a totalidade do *quantum* para concluir a obrigação, de imediato, por meio do pagamento do montante ajustado. Além disso, o começo da expansão urbana no Brasil também era marcado pela precariedade dos instrumentos de crédito, fazendo com que se tornasse comum o financiamento da venda pelo vendedor, que aceitava o pagamento parcelado, mas retinha a propriedade até que o preço fosse integralmente pago.

Com o aumento significativo da procura por imóveis, ocasionado pela dinâmica da industrialização¹⁸, os vendedores começaram a perceber que os preços também passavam por um movimento de valorização, e que o montante acordado inicialmente já não correspondia à mesma quantia cobrada pelo imóvel em relação à época em que deveria ocorrer a efetiva entrega do bem, ou seja, após o pagamento da totalidade de seu preço.

Nesse sentido, destaca Antônio Chaves (1976, p. 55):

Idêntica é a situação daqueles pré-contratantes, quando for exigida a escritura pública como prova do contrato, que se recusem a subscrevê-la, pois o art. 1.088 do Código Civil autorizava-os a se arrependem, antes de a assinarem, ressarcindo à outra parte as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do disposto nos arts. 1095 e 1097, relativos ao sinal ou arras.

Reconhecendo-se a esses contratos apenas efeitos pessoais, mera obra de fazer, seu descumprimento dá margem tão-somente à indenização por perdas e danos.¹⁹

¹⁸ RODRIGUES, Silvio (1972, p. 163) ensina que não só a industrialização, como explica BUNAZAR, Maurício (2008, p. 424), foi fator determinante para o aumento dos preços de imóveis e terrenos, como também a inflação e a desvalorização da moeda, conjuntamente com benefícios menos relevantes, empenharam forte papel no aumento de tais montantes, levando à uma preferência pelos contratos preliminares.

¹⁹ CHAVES, Antônio. **Lições de Direito Civil: Obrigações**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1976. p. 55.

Com isso, os promitentes vendedores passaram a dar preferência ao pagamento da indenização por perdas e danos e vender o imóvel por valor superior, condizente com o que teria no mercado atual, o que era excessivamente oneroso para o comprador que, com esse valor, já não conseguia mais obter outra propriedade.²⁰

Tendo em vista que o Código Civil de 1916 não abordava expressamente a promessa de compra e venda, os doutrinadores voltaram-se exaustivamente a estudar e debater questões relativas ao instituto contratual ao longo dos anos. O tema hoje é pacificado, encontrando amparo em diversos dispositivos legais que regulam o tipo contratual.

De toda forma, é relevante dedicar parte deste trabalho para pormenorizar os desafios encontrados, a fim de detalhar com precisão o contrato preliminar e o compromisso de compra e venda.

Um dos primeiros desafios enfrentados pela doutrina era relativo ao conteúdo em si do instrumento. GELLER entendia que a vinculação das partes só era possível quando se acordava sobre todos os pontos existentes no contrato, e, sendo assim, não haveria necessidade em se falar sobre a criação de outra figura contratual além do típico contrato já existente. Caso as partes ainda estivessem em desconformidade sobre qualquer ponto do negócio, não era possível se falar em acordo de vontades, logo, a fase deveria ser entendida como mera negociação.²¹

Vale dizer que essa não foi a única crítica feita acerca da aparente inutilidade do instituto contratual em questão. Havia divergências também no tocante à autonomia do contrato preliminar em relação ao contrato definitivo. Alguns acreditavam que a natureza jurídica do contrato preliminar se pautava na obrigação de fazer do contrato principal, o que transformava a nova figura contratual em um “*circuitus inutilis*”.²²

²⁰ BUNAZAR, Maurício. **Do Compromisso de Compra e Venda**: Uma Estrutura Naturalmente Funcionalizada. In: DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueiredo (Org.). *Questões Controvertidas: Direito das Coisas*. Vol. 7, São Paulo: Método, 2008. P. 424.; RODRIGUES, Silvio. *Ob. Cit.*, p. 424.

²¹ ANDRADE, Darcy Bressone de Oliveira. **Do Contrato**. Rio de Janeiro: Forense, 1960. p. 74. *apud* COVIELLO, loc. cit. nº 36.

²² DAIBERT, Jefferson. **Dos Contratos**: Parte Especial das Obrigações. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980. p. 62.

Por outro lado, DEGENKOLB apresentava tese diferente, a qual obteve maior aprovação e recepção tanto doutrinária, quanto legislativa. Partia-se do entendimento de que o contrato preliminar não se confundia com o contrato principal, tampouco deveria ser entendido como obrigação de fazer, uma vez que o contrato preliminar tinha como objeto a realização do contrato definitivo, e não seu efetivo cumprimento²³. Esta corrente perdura até hoje e configura o entendimento pacificado.

Outro ponto amplamente examinado pautava-se no direito de arrependimento. As promessas de compra e venda eram regidas sob a égide *nemo praecise cogi potest ad factum*. Em face disso, o entendimento era de que o inadimplemento gerava a simples obrigação do promitente vendedor de arcar com o pagamento de perdas e danos²⁴.

Ocorre que tal solução não parecia ser suficiente para auferir a devida proteção às partes, fazendo com que os acordantes passassem a incluir no contrato preliminar uma cláusula de irretratabilidade como mecanismo para a realização efetiva do contrato e do negócio.²⁵

Conforme Eduardo Espínola (p. 8, 1956), é possível afirmar que no direito romano prevalecia o formalismo; no germânico, o simbolismo; no Código de Napoleão, o consensualismo e, no direito contemporâneo, o interesse social.²⁶

Partindo do pressuposto de que a liberdade contratual só deve sofrer limitações para proteger o interesse social²⁷, o princípio *nemo praecise cogi potest ad factum* foi se desenvolvendo, resultando em uma interpretação diferente daquela que abordamos. Passou-se a entender que nos casos relativos à emissão de declaração de vontade, a figura da execução poderia ser cabível²⁸. Compreendia-se que a execução coativa do promitente vendedor que se recusava a cumprir o prometido não ofendia a liberdade.²⁹

Se não contém cláusula de arrependimento, o contrato preliminar enseja execução compulsória desde que revestido dos requisitos do contrato principal. Se o contrato preliminar é daqueles que não comportam execução específica, o seu não-cumprimento sujeita o

²³ ANDRADE, Darcy Bressone de Oliveira. **Do Contrato**. Rio de Janeiro: Forense, 1960. p. 76. *apud* COVIELLO, loc. cit. n° 36.

²⁴ RODRIGUES (...) *Ob. Cit.*, p. 164.

²⁵ RODRIGUES, *ibidem*, p. 164.

²⁶ ESPINOLA, Eduardo. *Ob. Cit.*, p. 8

²⁷ WALD, *Ob. cit.*, p. 185.

²⁸ WALD, *ibidem*, p. 233.

²⁹ OLIVEIRA, *Ob. Cit.*, p. 26.

contratante-inadimplente ao ressarcimento por perdas e danos por se tratar de uma obrigação de fazer³⁰

Desse modo, entendidos os aspectos sociais que contornavam a figura contratual em questão, passamos a analisar sua evolução legislativa e as divergências ensejadas por ela.

³⁰ OLIVEIRA, José Lopes de. *Ob. Cit.*, p. 89.

2. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DO CONTRATO PRELIMINAR NO BRASIL

Antes de mais nada, é importante salientar que não só o contrato preliminar, como os institutos contratuais em si, passaram por um extenso processo de evolução até os dias atuais.

De acordo com uma visão mais clássica, o contrato era considerado uma espécie de solução resultante de vontades opostas, partindo-se do entendimento de que os interesses das partes não podiam ser compreendidos como um só.

Ocorre que, com o passar do tempo, a ideia de cooperação e colaboração contratual evoluiu. Hoje em dia é possível entender que esta figura não é formada por partes adversárias, e sim por uma relação de parceria, onde é deixada de lado parte da liberdade individual de cada um para, juntos, chegarem a um interesse comum, que se traduzirá em contrato.³¹

Como bem aponta Arnold Wald (2003, p. 75):

“De um lado, já não bastam os retoques incidentais para manter um instituto que, tendo sofrido grandes transformações, exige o reconhecimento das respectivas consequências pela dogmática jurídica, a fim de evitar que os conceitos se afastem da realidade. Trata-se, pois, de repensar os institutos, redefinindo as suas características, não bastando conservar o nome ou a forma, para que uma técnica jurídica se mantenha com o mesmo conteúdo.”³²

Dessa forma, junto com a evolução do contrato, o instituto do contrato preliminar foi consolidando-se e desenvolvendo-se mais minuciosamente no nosso ordenamento jurídico.

O presente Capítulo tem como objetivo analisar a evolução legislativa do contrato preliminar de acordo com a época do julgamento do caso até o presente momento, fazendo, assim, uma ponte para melhor entendimento das dificuldades

³¹ WALD, Arnold. A evolução do contrato no terceiro milênio e o novo Código Civil. In: ALVIM, Arruda; CÉSAR, Joaquim Pontes de Cerqueira; ROSAS, Roberto. **Aspectos Controvertidos do novo Código Civil**: Escritos em Homenagem ao Ministro José Carlos Moreira Alves. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 69-70.

³² *Ibidem*, p. 75.

enfrentadas pelos julgadores, tendo em vista que esses se encontravam em um cenário de menor positividade da figura contratual em questão.

2.1 DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937, E CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973.

Como já vimos anteriormente, o contrato preliminar passou a ser mais discutido em face da promessa de compra e venda. Por isso, é imprescindível analisar a figura de “compromisso irretratável de compra e venda”, primeiramente regulada pelo Decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

Como bem aponta PONTES DE MIRANDA (1970, p. 207):

“Foi apresentado à Câmara dos Deputados projeto de lei sobre a compra e venda de imóveis a prestações. O autor, o ilustre, Valdemar Ferreira, analisava os males da falta de legislação especial, alguns devidos à desonestidade de empresas loteadoras”.³³

Esse diploma legal foi editado em 10 de dezembro de 1937 e regulamentado pelo Decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1938, objetivando a estabilização do mercado imobiliário.

O Decreto exigia que proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos que tinham como pretensão sua venda mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas deveriam depositar um plano de loteamento em cartório.

O Decreto-lei nº 58, de 1937, com a redação dada pela Lei nº 649, de 11 de março de 1949, passou, em seu art. 22, a caracterizar o compromisso de compra e venda como direito real de aquisição oponível a terceiros, fazendo com que,

³³ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano**. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983. p. 17 *apud* Instituições de Direito Civil, 2ª ed., Rio de Janeiro, Forense 1970, p. 207 (ob. cit)

consequentemente, a inexecução da obrigação passasse a ensejar adjudicação compulsória.³⁴

Com efeito, dispõe a regra:

Art. 5º A averbação atribue ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.³⁵

Com o advento do Decreto-Lei nº. 4.857, de 9 de novembro de 1939, foram regulados alguns aspectos sobre exigência da inscrição de compra e venda de imóveis não loteados e averbação de contratos de promessa de compra e venda, dentre outros.³⁶

A redação dada pela Lei nº. 6.014, de 1973, ao art. 22 do referido Decreto-lei enfatizou ainda mais a existência do direito real :

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.³⁷

O Código de Processo Civil de 1973, juntamente com o Decreto-lei mencionado, foi um importante marco no que diz respeito aos contratos preliminares,

³⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Curso de Direito Civil: Contratos**. Volume IV. Tomo I. [s.l.]. Editora Saraiva, 2005. p. 167.

³⁵ BRASIL. Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

³⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: Volume III. Rio de Janeiro: Aide Editora e Comércio de Livros LTDA, 1991. p. 9.

³⁷ BRASIL. Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

tendo em vista que trouxe a inovação da substituição do poder de volição pela sentença.³⁸

Vejamos:

Art. 639. Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

Art. 640. Tratando-se de contrato, que tenha por objeto a transferência da propriedade de coisa determinada, ou de outro direito, a ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação, nem a oferecer, nos casos e formas legais, salvo de ainda não exigível.³⁹

Todavia, o Decreto-Lei em questão e o Código de Processo Civil de 1973 ainda se prendiam a hipóteses restritas, como a promessa de compra e venda. No que dizia respeito ao contrato preliminar em si, ou contratos com obrigação de fazer ou não fazer, o credor não tinha muitas alternativas, frequentemente resolvendo a obrigação apenas por meio de indenização por perdas e danos.

Esse cenário só foi modificado na década de 1990, quando o Código de Processo Civil passou a prever, expressamente, a possibilidade de dar uma sentença que substitui a vontade das partes e firma o contrato principal:

Art. 641. Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, a sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.⁴⁰

A partir dessas questões conseguimos entender melhor a importância do caso Disco, tendo em vista que o julgamento não dizia respeito à promessa de compra e

³⁸ DAIBERT, *Ob. Cit.*, p. 66.

³⁹ BRASIL. Código de Processo Civil de 1973. Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869impressao.htm>. Acesso: em 12 de janeiro. 2021.

⁴⁰ *Ibidem*.

venda de imóvel, mas sim sobre a possibilidade da adjudicação em outros casos, e não só na hipótese específica de imóvel loteado.

O Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ antecipou os movimentos legislativos seguintes, trazendo a solução que nos é comum hoje, vez que está consagrada no Código Civil e no Código de Processo Civil, como veremos a seguir.

2.2 CÓDIGO CIVIL

Antes de versarmos sobre a análise do Código Civil de 2002, é importante explicitar pontos relevantes do acórdão em questão.

A possibilidade de adjudicação compulsória em questões além do panorama imobiliário tornou-se notável desafio, ao qual se deve dedicar um pouco mais de tempo. O caso abrange outros tópicos de imprescindível análise para a devida compreensão do julgamento.

O Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ foi proposto pela Distribuidora de Comestíveis “Disco S.A.” contra Supermercados “Pão de Açúcar S.A.” objetivando a análise de documento firmado entre as partes relativo a compra e venda de ações.

O litígio iniciou-se em sede de ação consignatória ajuizada pela Distribuidora de Comestíveis “Disco”, visando ao pagamento de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em face da rede Supermercados “Pão de Açúcar S.A.”.

A ré recusou o montante ofertado, alegando que o “recebimento da quantia importaria em dar aos acionistas da autora oportunidade de se desvencilharem da obrigação que assumiram de consumir um negócio de compra e venda de ações”.

Ainda, em apenso, tramitava ação proposta pela empresa Pão de Açúcar, contra Disco e seus sócios, objetivando a adjudicação compulsória das ações negociadas, uma vez que a ora ré se recusou a firmar o contrato definitivo.

O juízo de primeiro grau decidiu pela improcedência da adjudicação compulsória, entendendo que o documento firmado entre as partes não se tratava de contrato preliminar, mas sim de mero protocolo de intenções.

Contra essa decisão, foi interposta apelação que, por maioria dos votos, se deu provimento, julgando improcedente a ação consignatória e procedente a ação ordinária, convertendo em pagamento o depósito de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros) e condenando os apelados a assinar o contrato definitivo de compra e venda, em até trinta dias.

Como bem resumem Gustavo Tepedino e Luiz Edson Fachin (2008, p. 322-323):

O estudo dos contratos preliminares no Direito Brasileiro não dispensa o exame da decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal (2ª Turma) no Recurso Extraordinário nº. 88.716-RJ, sendo relator o Ministro Moreira Alves (o famoso *leading case* conhecido como “Caso Disco”)

O caso Disco se referia a um documento, que as partes denominaram “Contrato Preliminar para Compra e Venda de Ações”, no qual se previa a compra e venda do controle acionário da Distribuidora de Comestíveis Disco S.A. O documento refletia negócio de modo algo dúbio, contendo cláusulas que indicavam estarem as partes desde logo se obrigando a celebrar o contrato definitivo de compra e venda, ao lado de disposições que revelavam estar ainda pendentes de consenso alguns pontos importantes do negócio.⁴¹

Dessa forma, o Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ dedicou-se a discutir a natureza jurídica do documento firmado entre as empresas Disco e Pão de Açúcar, tendo em vista que o acórdão recorrido era controverso.

Verifica-se que, ao decidir os embargos infringentes, os desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro não lograram êxito em esclarecer a decisão, mesmo após julgamento dos embargos declaratórios, utilizando-se de expressões que ora indicavam a existência do contrato definitivo, ora usufruíam de

⁴¹ TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson. **O Direito e o Tempo**: Embates Jurídicos e utopias contemporâneas. Rio de Janeiro, São Paulo, Recife: Renovar, 2008.

termos que caracterizavam contrato preliminar, como bem aponta o Ministro Moreira Alves:

2. Não há dúvida de que o acórdão recorrido, mesmo depois dos esclarecimentos que se fizeram por ocasião do julgamento dos embargos declaratórios, não se utilizou de expressões límpidas para caracterizar a natureza jurídica que emprestou ao documento controvertido.

Com efeito, ao decidir os embargos infringentes, ora usa de expressões que indicam a existência, no caso, de contrato definitivo (“tornando-se assim definitiva a compra e venda” ou “ultimada a compra e venda e paga uma parte do preço, ..., impunha-se a estes a prestação do fato relativo à entrega das ações ou a transferência do direito a elas referente ..., fls. 872, 3º volume), ora se utiliza de termos que implicam a ocorrência, na espécie, de contrato preliminar (“intitulou-se o instrumento corretamente de “contrato preliminar para compra e venda de ações” ou “ao invés de se condenarem os embargantes a assinar o contrato definitivo e a fazerem, dentro em 30 dias, a transferência das ações, sob cominação ..., tão-somente se condenam os embargantes à entrega das ações ..., valendo a decisão judicial como título que que legitima a transferência, ou produz o mesmo efeito do contrato”, fls. 871 e 873, respectivamente, 3º volume). O que é certo, porém, é que já esse acórdão se fixava, de forma indisfarçável, na tese de que, no caso, o documento em causa não configurava a redução a escrito de tratativas, mas se caracterizava como contrato.

A vacilação sobre se esse contrato seria preliminar ou definitivo se assentou na fundamentação do acórdão que rejeitou os embargos declaratórios. Aí, há passagens que são categóricas no sentido da existência de contrato definitivo (“Não há obscuridade no acórdão embargado, que proclamou que o ato jurídico realizado é uma verdadeira compra e venda, não tendo as partes apenas assinado respectivo instrumento no qual se referissem os elementos acidentais do contrato” e “Não há contradição no acórdão embargado. Proclamou-se que a compra e venda se ultimou porquanto foram presente os seus elementos essenciais. Reconheceu-se que lhe faltam elementos meramente acidentais, sua ausência não obstando à obrigatoriedade do contrato”, fls. 895 e 896, 3º volume).⁴²

Consequentemente, fez-se mister debater sobre os elementos essenciais do contrato. Destaca-se:

“Como se vê, em síntese, a questão jurídica fundamental que se discute nestes autos é esta: se, no curso de negociações as partes acordam sobre os elementos essenciais do contrato, deixando, porém, para o momento posterior (o da celebração do contrato definitivo), a solução de questões relativas a elementos acidentais, e reduzem tudo

⁴² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 88.716**. Relator Ministro Moreira Alves. Brasília, 11 de setembro de 1979. DJ 30 de novembro de 1979.

isso a escrito, esse documento caracteriza um contrato preliminar (e, portanto, obrigatório para ambas), ou não passa, mesmo no que diz respeito aos pontos principais já considerados irretroatáveis, de mera minuta (punctação), sem o caráter vinculante de contrato preliminar, e, conseqüentemente, insusceptível de adjudicação compulsória?”⁴³

Em face disso, os julgadores depararam-se com uma nova questão: o documento firmado era contrato preliminar ou contrato pronto e acabado? E caso se entendesse pela última opção, deveria ser regido sob a égide do Código Civil de 1916 ou do Código Comercial de 1850?

Tal discussão era de extrema relevância, uma vez que os diferentes regramentos apresentavam distintas exigências para a formação do contrato.

Primeiramente, no Código Civil de 1916:

Artigo 1126: A compra e venda, quando pura, considerar-se-à obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.⁴⁴

Artigo 1.008: Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer da partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrendimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.⁴⁵

Por outro lado, o Código Comercial de 1850 previa:

“Artigo 191: O contrato de compra e venda mercantil é perfeito e acabado logo que o comprador e o vendedor se acordam na coisa, no preço e nas condições; e desde esse momento nenhuma das partes pode arrepender-se sem consentimento da outra, ainda que a coisa se não ache entregue nem o preço pago.”⁴⁶

Como podemos notar, o Código Civil de 1916 tinha como elementos essenciais para a formação dos contratos apenas o objeto e o preço. Por sua vez, o Código

⁴³ *Ibidem*

⁴⁴ BRASIL Código Civil de 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm>. Acesso: em 14 de janeiro. 2021.

⁴⁵ *Ibidem*.

⁴⁶ BRASIL. Código Comercial de 1850. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM556compilado.htm>. Acesso: em 14 de janeiro. 2021.

Comercial exigia, além desses dois requisitos, o acordo referente às condições do negócio.

A questão não foi mais profundamente analisada no Tribunal de Justiça, tendo em vista que concluiu que o instrumento redigido pelas partes, em verdade, não se tratava sequer de contrato preliminar, quanto menos de um contrato por si só. Conforme o relator:

Em verdade – e nisso não se atentaram ambos esses autores –, quando as partes reduzem a escrito os pontos já acertados e se reservam para discutir, posteriormente, os demais, ainda não há sequer contrato preliminar, como se demonstrou atrás. Por isso, nesses casos, a ação do artigo 639 do Código de Processo Civil Brasileiro (correspondente à do artigo 2932 do Código Civil Italiano) não é admissível por falta de um pressuposto antecedente ao da possibilidade: o pressuposto de que se trate de contrato preliminar.⁴⁷

De qualquer forma, o que se vê em relação ao Código Civil de 1916 é apenas relativo aos contratos propriamente ditos. Não havia previsão acerca dos contratos preliminares.

Como dito anteriormente, o Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ surge em um momento de expansão da figura, antecipando as soluções que seriam dadas em um momento posterior, como ocorreu com o regime do Código Civil de 2002.

Pablo Stolze Gagliano e Roberto Pamplona Filho anotam:

Do ponto de vista do direito positivado, uma das inúmeras inovações do Código Civil brasileiro de 2002 é a disciplina formal do Contrato Preliminar, residente na Seção VIII do Capítulo I (“Disposições Gerais”) do Título V (“Dos Contratos em Geral”) do Livro destinado ao “Direito das Obrigações”.

A menção ao enfoque de lege data se justifica pela circunstância de que tal instituto jurídico não constitui propriamente uma novidade para a doutrina nacional (ou mesmo para isoladas previsões legais específicas), embora o nosso ordenamento ainda carecesse de uma regulação explícita e genérica da matéria.⁴⁸

⁴⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 88.716. Relator Ministro Moreira Alves. Brasília, 11 de setembro de 1979. DJ 30 de novembro de 1979.

⁴⁸ GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Roberto Pamplona. Ob. cit. p. 159

Nesse diapasão, o Código Civil de 2002 representou marco extremamente importante no que diz respeito à figura dos contratos preliminares, pois trouxe um compilado de regras que passaram a regular o instituto com mais precisão, resolvendo aspectos desse tipo contratual que poderiam ser confundidos com meras tratativas ou até proposta de contrato.⁴⁹

Vejam:

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

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

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

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

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

Art. 466. Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor.”⁵⁰

Portanto, é perceptível que tal marco legal que preencheu importante lacuna legislativa se apresentou como uma boa solução às divergências sobre esse tipo contratual, tendo em vista que, passados quase vinte anos de sua entrada em vigor, os dispositivos permanecem inalterados no diploma mencionado.

⁴⁹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Novo Código Civil anotado**: arts. 421 a 652. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2004. p. 79.

⁵⁰ BRASIL. Código Civil de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso: em 10 de fevereiro. 2021.

3. EVOLUÇÃO JURISPRUDENCIAL DOS CONTRATOS PRELIMINARES

Como já vimos, em relação ao nosso ordenamento jurídico, os institutos contratuais foram se aperfeiçoando ao longo do tempo, passando por um período de constante evolução até o momento atual.

Dessa forma, já era de se esperar que a jurisprudência acompanhasse tal movimento, por diversas vezes até antecipando as soluções apresentadas por cada dispositivo legal analisado anteriormente.

Como bem aponta Álvaro Villaça Azevedo (2002, p. 61):

Em princípio, desse modo, enquanto esse tratamento legislativo não surge, têm valor jurídico os contratos atípicos, quando não contravierem a lei, os bons costumes, a ordem pública e os princípios gerais de direito.

Cabe, dessa maneira, ao Poder Judiciário, mais essa grande tarefa: controlar os excessos contratuais que desfiguram os interesses normais dos contratantes e fazem das convenções verdadeiros instrumentos de escravização do homem.⁵¹

O presente Capítulo tem como foco a análise de acórdãos que acompanharam esse processo evolutivo, dele se utilizando para o julgamento das questões por eles abarcadas, objetivando uma minúcia maior desse desenvolvimento por um viés mais prático do tema abordado.

3.1 SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Como exhaustivamente exposto, a figura do contrato preliminar ganhou notória discussão a partir do compromisso de compra e venda e suas peculiaridades.

⁵¹ AZEVEDO, *Ob. Cit.* p. 61.

Em face disso, é indispensável trazer à tona alguns dos votos e acórdãos proferidos no decorrer desses anos, objetivando maior compreensão do que já foi exposto por meio do avanço jurisprudencial.

Como já vimos, o maior marco relacionado com promessas de compra e venda foi o Decreto-lei nº 58, de 1937, e, de uma forma ainda mais efetiva, no que diz respeito à matéria, a Lei nº 649, de 1939.

Como destacado no Capítulo 1, a lei à qual nos referimos foi editada como forma de proteção aos promitentes-compradores que, ao quitar o débito com o promitente-vendedor, se viam lesados por este em face de negativa de entrega da propriedade acordada. Como bem destaca o Ministro Ribeiro da Costa, no Recurso Extraordinário nº 12.092, de 17 de novembro de 1947:

A lei de loteamento veio preencher uma lacuna a coibir abusos patentes verificados pela facilidade com que se precedia à venda de grandes áreas de terrenos, em lotes, sem as devidas garantias para os adquirente, via de regra modestos trabalhadores que, para fazer face ao compromisso assumido, nem sempre dispunham, no termo da obrigação, de meios pecuniários para solvê-la, perdendo, ante a insaciável ganancia dos proprietários, todas as prestações pagas, com sacrifício, pela impontualidade forçada, a mercê de dificuldades invencíveis. A lei, portanto, tem objetivo definido de fundo social e econômico patente. Visa, sem dúvida, acautelar e proteger os interesses dos compromissários compradores.⁵²

Além disso, cumpre destacar trecho do Agravo de Instrumento nº 11.077, de 31 de maio de 1943, demonstrando a evolução da lei e da jurisprudência:

Nego provimento. Havendo como de simples promessa de compra e venda o contrato, cuja validade em relação a terceiros data do Decr. de 9 de Novembro de 1939, e recusando-se a invalidá-lo por ser anterior a esse diploma legal, o Acórdão recorrido não contrariou a lei, hipótese que só poderia ocorrer, no caso em que houvesse na lei cláusula expressa de aplicação retroativa.⁵³

⁵² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 12092**. Relator Ministro Ribeiro da Costa. Brasília, 17 de novembro de 1947. Coletânea de Acórdãos nº 602, página 36.

⁵³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 11077**. Relator Ministro Castro Nunes. Brasília, 31 de maio de 1943. Coletânea de Acórdãos nº 560, página 229.

É interessante notar que, mesmo após a entrada em vigor do Decreto-lei nº 58, de 1937, ainda era possível verificar que diversos casos passavam por problemas semelhantes, mas a eles não era conferida igual proteção, em face do restrito cabimento deste a questões de terrenos loteados. Vejam:

De fato, o decreto nº 58, que o recorrente pretende que se aplique à espécie sub judico, versa sobre matéria que lhe é estranha. Trata-se de uma lei que rege, tão só, “o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações (...)
Esse dispositivo, aludindo a imóveis NÃO LOTEADOS, diz respeito aos terrenos urbanos ou terras rurais, que escapem à compreensão do art. 1º, - e não à casas para moradia, apartamentos, etc. que se regem por leis especiais⁵⁴

Para exemplificar o constante debate sobre a aplicação da legislação a outros casos, cumpre citar, também, voto proferido no Recurso Extraordinário nº 13704, de 20 de dezembro de 1948:

Versando sobre prédios urbanos, a presente causa afasta a legislação especial atinente a terrenos loteados para pagamento em prestações e o faz menos num ponto que é o relativo à averbação transformada em inscrição da promessa de compra e venda no registro imobiliário.⁵⁵

Ao analisar os acórdãos da época, verificamos ainda que, apesar dessa ser a regra, não fugia das críticas e divergências. A exemplo disso, destaca-se o voto do Ministro Macedo Ludolf no Recurso Extraordinário nº 11151, de 4 de agosto de 1950:

No assunto, sempre me inclinei para o ponto de vista dos que sustentam que, em verdade, a simples circunstância de se tratar de imóvel, fora de loteamento, não constitui motivo para impedir a cogitada execução coativa; é a inteligência mais consentânea, data-

⁵⁴ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 6368**. Relator Ministro Barros Barreto. Brasília, 4 de setembro de 1944. Coletânea de Acórdãos nº 232, página 181.

⁵⁵ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 13704**. Relator Armando Prado. Brasília, 20 de dezembro de 1948. Coletânea de Acórdãos nº 854, página 220.

venia, com os termos de toda a preceituação específica referente ao tema versado, resultando de seu estudo não caber a distinção que se procurou fazer no presente processo.

Enfim, a promessa de venda, em qualquer situação em que esteja a coisa transacionada, loteada ou não, há que ser em regra consumada, segundo a forma excepcionalmente estabelecida pelo legislador, des que, além de verificado o pagamento total do preço, que pode ser em prestações, tenha sido ainda, de início, inscrita a respectiva escritura no Registro de Imóveis.

Mas, como se viu, a Justiça paulista não encarou assim o desate da questão. Em seu último acórdão em grau de revista, lançado pelo Tribunal pleno a fls. 115 e que ficou-mantido neste Egrégio Pretório – ordenou-se a volta do feito à Câmara de origem, a fim de que esta decida a espécie por aplicação de legislação especial, em atinência ao ponto do loteamento que vem de ser percutido.

O tribunal estadual, derimindo desse jeito a divergência de jurisprudência notada em suas Camaras sobre o assunto, acentuou, afinal, que a pendência há que ser solucionada em torno de outras apreciações de fato e de direito, cujo exame não era comportável no âmbito do recurso que no momento se conhecia.⁵⁶

Observa-se que, alguns anos depois, a jurisprudência passa a mudar este entendimento, aplicando a legislação também a imóveis não loteados:

“Além disso, é de notar que, contrariamente ao alegado pela embargante, mesmo antes da lei 649 de 1949, já consagrara a jurisprudência, com base na lei 58, de 1937, a execução compulsória dos contratos de promessa de venda de imóveis, ainda quando não loteados”⁵⁷

“A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, DE ACORDO COM OS ARTS. 178, A, XIV, E 253 DO DECRETO N. 49857, DE 1939, DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA DE IMÓVEL NÃO LOTEADO, AUTORIZA A SUA EXECUÇÃO COMPULSORIA”⁵⁸

“Estriba-se o recurso na alínea a, do permissivo constitucional. Não vejo, in casu, uma decisão que importe em negar vigência a lei federal, como o exige o art. 114, inc. III, letra a, da Constituição em vigor. O acórdão malsinado cingiu-se a interpretar o art. 14, do Dec-Lei nº 58, de 10.12.1937, entendendo aplicável o citado dispositivo não só aos terrenos loteados como nos que embora não loteados, “ofereçam semelhança de situação, traduzindo apuração (ilegível), vinculativa de comprador humilde”.

Oportuno é pôr em realce que a inteligência acolhida na instancia ordinária guarda consonância com a jurisprudência predominante,

⁵⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Embargos Infringentes no Recurso Extraordinário nº 11151**. Relator Ministro Macedo Maluf. Brasília, 4 de agosto de 1950. DJ 5 de outubro de 1950.

⁵⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Embargos Infringentes no Recurso Extraordinário nº 14977**. Relator Ministro Luiz Galotti. Brasília, 24 de junho de 1955. DJ 8 de setembro de 1955.

⁵⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 70553**. Relator Ministro Aliomar Baleeiro. Brasília, 15 de setembro de 1970. DJ 3 de novembro de 1970.

segundo a qual o alcance do art. 22 do decreto-lei nº 58, com a redação da Lei 649, de 11.3.1949, é o de compreender não só os terrenos loteados, como também os imóveis de qualquer natureza (não loteados), desde que o pré-contrato esteja inscrito no registro de imóveis e não contenha cláusula de arrependimento. (ilegível 59.416 – Relator Zin. Evandro Lins. RTJ 35/250)⁵⁹

A exemplo do voto acima transcrito, cumpre salientar que a jurisprudência frequentemente teve de dedicar tempo especial para a análise de pedidos de adjudicação compulsória de contratos com cláusula de arrependimento, tema frequente na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal :

“EMENTA – Contendo o contrato de promessa de venda cláusula de arrependimento, não comporta execução compulsória. Nesse sentido, é expressa a lei 649 de 11 de março de 1949 e, antes, era a jurisprudência dominante.

Estabelecendo o contrato que, no caso de não cumprimento pelos outorgantes, estes restituirão o sinal em dobro, é evidente que ficou facultado o arrependimento, pouco importando o fato de não ter sido usada a palavra – arrependimento.”⁶⁰

“Toda questão está em saber se no caso foi estipulada cláusula de arrependimento.

Se foi, a promessa de venda não comporta execução compulsória, como decidiu o aresto recorrido.

Se não foi, a promessa é compulsoriamente exequível, como sustenta a recorrente.”⁶¹

Como podemos ver, o último voto transcrito traz questão também relativa à inscrição no Registro de Imóveis. Foi conferido amplo debate acerca desse tema, dedicando a jurisprudência o papel de discutir sobre a imprescindibilidade ou não do registro da promessa de compra e venda de imóveis para efeitos de adjudicação compulsória.

⁵⁹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 62999**. Relator Ministro Djaci Falcão. Brasília, 19 de junho de 1967. DJ 11 de setembro de 1967.

⁶⁰ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 14488**. Relator Ministro Luiz Galotti. Brasília, 18 de setembro de 1950. DJ 5 de outubro de 1950.

⁶¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 22560**. Relator Ministro Luiz Galotti. Brasília, 25 de junho de 1953. DJ 25 de junho de 1953.

É isso que podemos perceber no julgado abaixo. *In verbis*:

“Em realidade, somente se prequestionou, no aresto recorrido, às fls. 162/166, o Decreto-lei nº 58/1937. O art. 22, desse diploma, prevê esteja inscrito no Registro de Imóveis o compromisso de compra e venda de imóvel, embora por instrumento particular, cujo preço tenha sido pago, em ordem a que caiba a súplica de adjudicação compulsória. Ora, tal requisito legal não se atendeu na espécie. Aliás, no acórdão, se afirma sua não ocorrência (fls. 104). Esta Turma, no RE nº 99.887-0-SP, de que fui relator, afirmou: “De outra parte, não inscrito o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, no Registro competente, é inaplicável o art. 22, do Decreto-lei nº 38/1937, não cabe, também, sequer, cogitar da existência de direito real oponível a terceiros.”⁶²

Nesse sentido:

“No tocante a negativa de vigência ao art. 22 do Dec.-lei 58/37 e ao art. 1º do Dec.-lei 745/69, é de todo improcedente, porquanto cuida-se de contrato particular não inscrito no Registro Imobiliário, sendo desnecessário a interpelação judicial. Com efeito, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não é exigível a interpelação prevista no art. 1º do Dec.-lei nº 745/69, para promessa de compra e venda de imóvel não loteado que não foi inscrita no Registro de Imóveis (RE 82.010, relatado pelo eminente Min. Leitão de Abreu, in RTJ 90/138, RE 89.699, de que fui relator). Conforme tive oportunidade de afirmar no RE 89.699, a exigência da inscrição no Registro de Imóveis constitui condição indispensável quando se trata de adjudicação compulsória de imóvel prometido à venda.

Em conclusão, predomina o entendimento de que a ausência de inscrição do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis, sem haver obrigação do vendedor, sujeita a constituição dos compromissários em mora e a rescisão do compromisso ao regime do direito comum, ou seja, ao disposto no art. 960 do Código Civil. Não tem aplicação, no caso, as regras específicas estabelecidas no Dec.-lei nº 58/37 e no Dec.-lei nº 745/69.

Nesse ponto o dissídio jurisprudencial invocado pelos recorrentes está superado pela jurisprudência uniforme de ambas as Turmas do STF (ver também RE 86.975 e 92.876, relatados pelos eminentes Ministros Soares Muñoz e Decio Miranda).⁶³

“É certo que os recorridos tinham a posse em virtude do contrato de compra e venda e foram tolerados na posse por cerca de 16 anos,

⁶² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 97497**. Relator Ministro Néri da Silveira. Brasília, 14 de agosto de 1984. DJ 11 de outubro de 1984.

⁶³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 99407**. Relator Ministro Djaci Falcão. Brasília, 7 de outubro de 1983. DJ 9 de dezembro de 1983.

mas não obtiveram a escritura definitiva, o título que os tornava legítimos proprietários. Se possuidores como eram e são, contra eles foi alegado o evidente domínio e portanto a posse não poderia ser julgada em seu favor. Mas isso mesmo reconhecendo, resolvo em favor dos recorridos o direito de, pelos meios regulares, fazer valer seus direitos quanto às indenizações que lhes couber pelo não cumprimento do pactuado, por parte dos recorrentes.”⁶⁴

Como bem aponta Antônio Chaves (1976, p. 58):

O STF, considerando que os casos de compromisso de compra e venda com o pagamento de sinal, com ou sem a faculdade de arrependimento, se tornavam cada vez mais frequentes, admitiu que prevalecessem ainda quando lavrados por escrito particular.⁶⁵

Além disso, no que diz respeito à forma, destaca-se:

“Alega a recorrente, de início, que é nulo o ato jurídico consubstanciado no documento a fls. 126/127 dos autos, por defeito de forma. Não tem razão, porém, a recorrente. Com efeito, o acórdão recorrido, interpretado o teor daquele documento em confronto com outros constantes nos autos, concluiu pela existência de compromisso de compra e venda, que, para valer no terreno exclusivamente obrigacional (inclusive para dar margem a perdas e danos), não exige forma especial, como bem acentuou o acórdão recorrido. Inexiste, pois, a alegada negativa de vigência dos artigos 134, II, 82, 130, 145, III, e 158 do Código Civil. Por outro lado, o acórdão trazido a confronto para demonstrar o dissídio de jurisprudência não diverge, em verdade, do acórdão ora recorrido, pois não se refere à hipótese da validade de promessa de compra e venda de imóvel no campo estritamente obrigacional, acarretando, com seu inadimplemento, perdas e danos.”⁶⁶

“O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais” (Súmula n. 413 do STF).

Entre esses requisitos legais, esta Corte tem declarados, reiteradamente, está a inscrição no Registro de Imóveis (AgRg n. 89.819 – RTJ. 94/375), fato aliás acentuado pelo Desembargador Eduardo Ribeiro, Revisor, em seu voto às fls. 260/261.

⁶⁴ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 10262**. Relator Ministro Lafayette de Andrada. Brasília, 16 de maio de 1947. Coletânea de Acórdãos nº 479, página 189.

⁶⁵ CHAVES, Antônio. **Lições de Direito Civil: Obrigações III**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1976. P. 58.

⁶⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 92004**. Relator Ministro Moreira Alves. Brasília, 29 de fevereiro de 1980. DJ 28 de março de 1980.

Dessa forma, o v. acórdão recorrido, ao considerar que não há necessidade de registro para se obter a adjudicação compulsória, divergiu do entendimento consubstanciado na referida Súmula n. 413, assim explicitada nos precedentes referidos.

Ante o exposto, com ressalva de meu ponto de vista pessoal em contrário, conheço do recurso e lhe dou provimento, para declarar a carência da ação de adjudicação, arbitrados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa.⁶⁷

Nesse mesmo diapasão: Recursos Extraordinários nº 108548; nº 43837; e nº 68760.

Ademais, é interessante destacar voto que trouxe ensinamento referente à evolução da regra “*nemo praecise cogi potest ad factum*”, anteriormente tratado no Capítulo 1. Vejam:

“O art. 1088 do Código Civil que se considerou ofendido, não tem mais sentido, pois a – regra – *nemo praecise cogi potest ad factum* está superada: o contrato preliminar, qualquer que seja a forma por que a vontade se exprima, pode transformar-se em definitivo ministerio judicis (Leis n. 58 e 649 e art. 1.006 do CPC).

O procedimento adjudicatório não podia encontrar obstáculo naquêl artigo.

E, se a adjudicação se fez com desprezo da cláusula arrependimento, estaria ela concretamente incurso em error facti, cuja emenda não compete a este Egrégio Tribunal.”⁶⁸

Outro ponto analisado pelo Supremo Tribunal Federal que perdura até hoje e, inclusive, encontra respaldo no Código Civil de 2002, diz respeito aos elementos essenciais do contrato. Entende-se que os elementos essenciais do contrato preliminar tenham o mesmo conteúdo do contrato principal. *In verbis*:

“Os contratos de compromisso devem realmente conter os elementos mínimos do contrato definitivo a celebrar-se. Um dêles é o preço total, que não pode ficar para demonstração por testemunhar. Se as partes não convencionaram e não lançaram no documento, sofrem por sua própria disídia. O que não é possível será deixar tão importante

⁶⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 103501**. Relator Ministro Sydney Sanches. Brasília, 5 de março de 1985. DJ 12 de abril de 1985.

⁶⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Embargos Infringentes no Recurso Extraordinário nº 27408**. Relator Ministro Antonio Martins Vilas Boas. Brasília, 12 de dezembro de 1958. DJ 16 de julho de 1964.

requisito, que nas compras e venda é substancial, ao sabor da prova testemunhal.”⁶⁹

“EMENTA – O ART. 639 DO CPC PRESSUPOE A EXISTÊNCIA DE CONTRATO PRELIMINAR QUE TENHA O MESMO CONTEUDO (ELEMENTOS ESSENCIAIS E ACIDENTAIS ENCARADOS OBJETIVAMENTE) QUE O CONTRATO DEFINITIVO QUE AS PARTES SE COMPROMETERAM A CELEBRAR – RE Nº 88.176 – RJ – RTJ 92/250. APLICAÇÃO DA SÚMULA 167 E 413. INOCORRENTES OS REQUISITOS LEGAIS, DESCABE A AÇÃO COMINATORIA INTENTADA PARA HAVER A EXECUÇÃO COMPULSORIA DE IMÓVEL PROMETIDO A VENDA POR COMPROMISSO PARTICULAR NÃO REGISTRADO. RECONHECIDO E PROVIDO PARA JULGAR IMPROCEDENTE A RECONVENÇÃO.”⁷⁰

É interessante notar que o voto proferido pelo Ministro Moreira Alves, em 1979, já trazia ensinamentos a respeito desse entendimento, que foi reforçado não só pela jurisprudência, como, posteriormente, pelo Código Civil de 2002.

Moreira Alves traz estudo profundo acerca do direito comparado como forma de exemplificar a posição adotada em outros Códigos que já tratavam dos contratos preliminares e seus requisitos. Vejam:

Mais recentemente, em 1961, SCOGNAMIGLIO (Contratti in generale, nº 25, pág. 89 e segs.) se deteve sobre esse tema (“Ma puo avvenire – ed è l’ipotesi di maggior rilievo – che la proposta, ancorchè incompleta, sai accettata dal destinatario, concordando le parti sulla opportunità di rinviare ad época successiva l’accordo su tutti gli altri punti non ancora regolati”), e firmou posição que se enquadra na terceira das correntes a qual aludimos atrás: o contrato se forma se falta acordo sobre pontos que não requerem específica disciplina, ou podem ser regulados por meios de integração do conteúdo contratual (normas jurídicas, supletivas, usos, etc.); ao contrário, não se constitui, na hipótese em que a falta dessa disciplina não pode ser suprida por tais meios de integração.

Em outros países, como a Alemanha, a Áustria, a Suíça, Portugal, essa questão tem sido regulada em suas legislações.⁷¹

⁶⁹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 31045**. Relator Ministro Lafayette Andrada. Brasília, 10 de julho de 1956. DJ 20 de setembro de 1956.

⁷⁰ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 104557**. Relator Ministro Cordeiro Guerra. Brasília, 21 de maio de 1985. DJ 28 de junho de 1985.

⁷¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 88.716**. Relator Ministro Moreira Alves. Brasília, 11 de setembro de 1979. DJ 30 de novembro de 1979.

Além disso, cumpre destacar:

Portanto, no direito comercial brasileiro só se forma vínculo contratual (preliminar ou definitivo) quando as partes chegam a acordo sobre todas as cláusulas que devem constar do contrato., sejam elas relativas aos denominados elementos essenciais, sejam elas referentes aos chamados elementos acidentais, ambos objetivamente considerados.

Se, no curso das negociações, concordam com relação a certos pontos e deixam em aberto outros, ainda que, em documento escrito, estabeleçam a irretroatividade quanto aos pontos já acertados e declarem que os demais serão objeto de acordo posterior, o contrato preliminar ou definitivo somente surgirá no momento em que houver a concordância sobre estes, completando-se, assim, o acordo sobre o conteúdo global do contrato. Enquanto esse acordo posterior não ocorrer, continua-se no terreno das tratativas, não sendo permitido, porém, a qualquer das partes, isoladamente, se quiser vir a celebrar o contrato, desrespeitar o acordo sobre pontos já acertados, e sendo certo, por outro lado, que, no momento em que ocorrer a concordância sobre as cláusulas em discussão, o contrato, independentemente de ratificação do acordo parcial, se reputa aperfeiçoado, vinculando-se as partes ao seu adimplemento.

Não se admite, em nosso sistema jurídico, ao contrário do que ocorre no direito suíço e no direito austríaco, que o juiz se substitua às partes para preencher os pontos em branco sobre os quais elas, apesar das negociações posteriores à minuta, não chegaram a acordo.⁷²

Merece relevo outra questão interessante, a qual diz respeito ao direito de preferência nas promessas de compra e venda.

Verifica-se que, à luz da época, o promitente comprador também não fazia jus ao direito de preferência, tendo em vista que a promessa de compra e venda não era caso de transferência de propriedade, como visto anteriormente. Confira:

“No que diz respeito à violação do artigo 853 do Código Civil, o acórdão recorrido deu-lhe razoável interpretação ao dizer:

“É evidente que, antes da venda, o enfiteuta terá de notificar o titular do domínio direto para que este exerça o direito de preferência, havendo do adquirente o prédio, pelo preço de aquisição.

É o que resulta daquele dispositivo combinado com o artigo seiscentos e oitenta e cinco do mesmo Código.

Não se está regendo, pois, ao apelante o direito de preferência: o que se declara é que a ação ajuizada é prematura”.

⁷² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 88.716**. Relator Ministro Moreira Alves. Brasília, 11 de setembro de 1979. DJ 30 de novembro de 1979.

Não foi negado o direito de prelação. É que não houve transmissão de propriedade, mas apenas contrato – preliminar de promessa de compra e venda. Mesmo que não fôsse essa a melhor interpretação da lei, como pretende o agravante, não se pode falar de sua violação literal.”⁷³

“Em todo êste processo, estabeleceu-se verdadeira confusão de conceitos relativamente aos direitos de prelação, preferencia, opção e preempção, decorrente aliás da má redação do próprio Código de Processo Civil, demonstrada ex-cathedra, por Luiz Machado Guimarães, em seus comentários nos artigos 311 a 313, do Código citado.

Na espécie, existe pura e simplesmente uma promessa unilateral de vender, feita pelos antecessores dos réus oraq agravados com outorga de preferencia; trata-se de ato autonomo, cujos efeitos foram estemdidos expressamernte nos sucessores hereditários.

Não há assim que se falar na exigência formal da interpelação com as formalidades do art. 311, do Cód. de Processo Civil, estatuída para os casos de preempção ou preferencia, necessária para que o vendedor da coisa que vae ser novamente alienada, exerça dita preferencia ou exija a preempção ou a indenização correspondente. Não era disso que se cuidavam na espécie. Os antecessores desagravados venderam à agravante certa quantidade de pinheiros para corte e industrialização, e, valendo-se da mesma escritura, como podiam te-lo feito em documento em separado, dada a perfeita autonomia dos contratos, prometeram à mesma compradora, vender a ela preferencialmente, outros pinheiros de sua propriedade.

Essa preferencia, não é a preferencia decorrente da lei civil, mas simples opção para negócio, futuro inadimplemento daria lugar a perdas e danos. Essa questão de exigibilidade da interpelação, foi posta e muito bem posta de lado pela justiça local e no mérito, mediante interpretação do contrato, ficou julgado que a aceitação da promessa de preferencia da parte da agravante, fôra manifestada ao arrepio dos termos da concessão, o que importa na desobrigação do promitente. Essa matéria escapa a reexame pelo rec-extraordinário, e assim, nego provimento ao agravo.”⁷⁴

Além disso, como tratado previamente, a evolução se ateve apenas aos contratos preliminares de promessa de compra e venda. No que dizia respeito aos contratos preliminares em si, a única solução cabível ainda se traduzia em mera indenização.

O Recurso Extraordinário nº 21.931, julgado em 1953, tratou de caso de compra e venda de sociedades. O cerne da questão era limitado à discussão sobre a

⁷³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 33072**. Relator Ministro Evandro Lins. Brasília, 18 de agosto de 1964. DJ 17 de setembro de 1964.

⁷⁴ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 25579**. Relator Pedro Chaves. Brasília, 12 de outubro de 1961. DJ 2 de abril de 1962.

incidência de perdas e danos, e se esta dar-se-ia de acordo com o prejuízo sofrido ou se caberiam, também, lucros cessantes, decorrentes do negócio firmado em contrato de promessa que não veio a ser efetivada. Percebe-se que ainda nem se cogitava outro tipo de resolução que não fosse a indenização.

Restou decidido que o lucro cessante advindo do contrato seria impalpável, portanto, o litígio resolver-se-ia apenas pela indenização dos valores dispendidos no processo, como estudos e relatórios.

Esse Recurso Extraordinário demonstra a dificuldade de análise do Caso Disco, que, ainda que julgado em 1979, ou seja, vinte e nove anos depois, permanecia diante da mesma legislação que o caso abaixo, porém com entendimentos consideravelmente diferentes.

Dessa forma, cumpre mencionar alguns pontos:

“No que respeita à obrigação de indenizar, não há que distinguir entre os pourparlers ou trattative de caráter vinculativo e o contrato preliminar ou precontrato por escrito: num e noutro caso o que há a indenizar, via de regra, é o interesse negativo, de que fala Jhering (negative Vortrog – interesse), isto é, o prejuízo realmente sofrido com as despesas feitas, em vista ou na esperança do contrato definitivo ou principal.”⁷⁵

Vale acrescentar, também, que o caso Disco se tornou importante julgado na história dos contratos preliminares. Ao tratar dos elementos do contrato preliminar, destaca o Ministro Cordeiro Guerra, no Recurso Extraordinário nº 10.4557:

“Ora, como já decidiu essa Turma, em julgamento histórico, só se aplica o art. 639 se o contrato preliminar contém todos os elementos para que se converta em definitivo – RE 88.716/RJ, RTJ 92/250. Assim, como dispõe a Súmula 167, “Não se aplica o regime do Decreto-lei nº 58, de 10.12.37, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigue a efetuar o registro.”⁷⁶

⁷⁵ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 21931**. Relator Ministro Nelson Hungria. Brasília, 5 de janeiro de 1953. DJ 2 de julho de 1953.

⁷⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 104557**. Relator Ministro Cordeiro Guerra. Brasília, 21 de maio de 1950. DJ 28 de julho de 1985.

Apesar do enfoque do presente trabalho ser a análise da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, torna-se imprescindível o destaque de alguns acórdãos do, posteriormente criado, Superior Tribunal de Justiça.

Como já era de se esperar, diversos casos referentes a contratos preliminares foram apreciados pelo Superior Tribunal de Justiça, vez que essa é a Corte responsável pela análise de violações a leis infraconstitucionais após a Constituição de 1988 e que o Código Civil de 2002 passou a regular a matéria atinente aos contratos preliminares.

Tendo isso em vista, torna-se essencial começar enfocando pontos referentes ao registro dos compromissos de compra e venda.

Como já vimos, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal posicionou-se no sentido de que, para a adjudicação compulsória, o registro da promessa de compra e venda era requisito essencial.

Analisando a jurisprudência, é notória a mudança de entendimento a respeito de tal ponto. O Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, firmou entendimento diverso do adotado pelo Supremo Tribunal Federal, no sentido de que, ainda que não inscrito no Registro de Imóveis, o contrato de promessa de compra e venda é válido e passível de adjudicação compulsória. Vejam:

“Exato o acórdão, que no tocante ao alegado inadimplemento da contraprestação, quer no tocante à ação intentada. No atinente à ação, ementei da seguinte maneira o REsp-6.370: Compromisso de compra e venda de imóvel. Execução específica da obrigação. Admissibilidade. É admissível a execução específica do art. 639 do Cód. de Pr. Civil, ainda que se trate de contrato preliminar não inscrito no registro de imóveis. Recurso Especial conhecido pela alínea a e provido.” (DJ de 09.09.91).⁷⁷

Ainda nesse sentido:

⁷⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo Regimental no Agravo nº 37438**. Relator Ministro Nilson Naves. Brasília, 4 de outubro de 1993.

“Assim, correto o entendimento do juízo de primeiro grau, porquanto o contrato de promessa de compra e venda gera efeitos e obrigações entre os contratantes, de modo que eventual irregularidade no registro do terreno não atingiria a essencialidade do contrato preliminar, pois pago o preço, fica o promitente vendedor no dever de outorgar a escritura definitiva.”⁷⁸

Como bem aponta Luiz Roldão de Freitas Gomes (1999, p. 108):

71. O registro do compromisso gera direito real, por muitos contestado (REGINA GONDIM), porque se trata meramente de conferir efeitos *erga omnes* ao contrato preliminar, que prescindiria para tanto, daquele caráter.

Consigne-se haver a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça abandonado a orientação do Supremo Tribunal Federal de exigir-se o registro do compromisso para ser exercida a adjudicação compulsória. Pode também o promissário opor embargos de terceiro, dispensado aquele registro (Súmula nº 84 do STJ).⁷⁹

Outro ponto interessante que merece abordagem é o voto do Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira que, em relatoria do Recurso Especial nº 35.840, exemplificou a evolução à qual nos referimos anteriormente, acerca das promessas de compra e venda, e, principalmente, da exigência do registro para fins de adjudicação compulsória.

Dessa forma, cumpre ressaltar:

“O compromisso de compra-e-venda foi regulado no Brasil, pela primeira vez, pelo Decreto-Lei n. 58, de 1937. A partir de então a doutrina passou a divergir a respeito da sua natureza jurídica: uma parte reputando-o contrato tipicamente preliminar de um negócio jurídico superveniente, gerando, portanto, mera obrigação de fazer, que, descumprida, seria convertida em perdas e danos; a outra, conceituando-o como contrato apto, por si só, a transferir o domínio, acarretando tanto a obrigação de fazer quanto de dar e conferindo direito real em favor do compromissário-comprador.

A doutrina mais moderna, no entanto, conforme anota **José Osório de Azevedo Jr.**, (Compromisso de Compra e Venda, 3ª ed., Malheiros, 1992, n. 6, p. 24 e ss), liderada por **Orlando Gomes**, que, por sua vez se apóia em **Trabucchi** e **Montesano**, adota as duas posições, distinguindo dois tipos de contratos preliminares de compra-

⁷⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 610766**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 8 de maio de 2018. DJe 12 de junho de 2018.

⁷⁹ GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contrato**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. p. 108.

e-venda. O primeiro, também chamado de próprio, seria a simples promessa, preparativo de um segundo e que, por isso, faria nascer uma obrigação pessoal. O segundo, impróprio, irrevogável e irretratável, seria um contrato em formação, valeria por si, dispensaria a pactuação de outra obrigação e levaria ao surgimento do direito real antes referido. Imprescindível, portanto, a análise dos termos do contrato para incluí-lo em uma ou outra espécie, sendo de assinalar-se, **en passant**, a extraordinária evolução pela qual o instituto tem passado nos últimos tempos em termos de execução coativa, ante a efetividade do processo civil contemporâneo, de que são exemplos a atual redação do art. 461, CPC, e a jurisprudência uníssona desta Corte, por sua 2ª Seção, a partir do Resp nº 30-DF, da relatoria do Ministro **Eduardo Ribeiro** (a propósito, dentre outros, **Humberto Theodoro Júnior**, “Ensaio Jurídico”, RJ, vol. 1, p. 77 e segs., 1996).”⁸⁰

É imperioso aduzir, também, que mesmo com o passar do tempo, ainda podemos perceber a existência de litígios que versam sobre a qualificação do contrato preliminar e a sua diferenciação da figura das tratativas.

In verbis:

“2. O cerne da presente controvérsia diz com a determinação da natureza jurídica da transação havida entre os litigantes, que se instrumentalizou primordialmente pelo recibo de fls. 9 dos autos. Os recorrentes sustentam que tudo não passou de tratativas preliminares, não chegando o indigitado recibo a configurar uma promessa de venda e compra à falta de seus elementos essenciais. Tanto a decisão de 1º grau como o Acórdão recorrido não estabeleceram uma conceituação precisa sobre o negócio jurídico havido, embora tenham ambos deixado explícito que se consumara o acordo de vontades. São palavras textuais do Juiz singular: “É com base no próprio ORLANDO GOMES que estamos certos de que em se tratando como é o caso dos autos, de mero acordo provisório, tal não obriga à conclusão de um contrato, por que as partes podem decidir não celebrar o contrato; mas é de se observar que as partes não pretendiam desistir do negócio tanto assim que ALFREDO e sua esposa passaram o apartamento a um terceiro, e só ingressaram com a ação reivindicatória 10 anos após o negócio, quando de há muito tinham conhecimento da existência do prédio onde funciona a Torrorny, e mais após terem sido citados da ação que YEDA intentara contra eles. A coisa cheira a represália ou mesmo cobiça por parte dos autores da reivindicatória” (fls. 303/304). Se é certo, de um lado, que ocorreu a vacilação do MM. Juiz de Direito ao definir a natureza da questionada negociação, não há dúvida, de outro, que, mais para o final da motivação da sentença, o Magistrado anotou que a “situação

⁸⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 35840**. Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. Brasília, 15 de outubro de 1996. DJ 24 de fevereiro de 2003. p. 236. RSTJ vol. 168. p. 360.

criada pelas partes é tal que não pode haver mais retorno...”(fls. 305) e, ainda, que “não se trata in casu de simples posse, mas, é o que mais importante, que houve um compromisso, uma declaração de vontades, entrega livremente do bem, que foi pago e quitado. Acima de tudo há uma objeção de cunho moral” (fls. 306).

(...)

Diante de tal quadro, não se pode falar, no caso, à evidência em tratativas preliminares. O negócio jurídico concretizou-se, podendo ser tido, em que pese representado por um simples recibo, como uma promessa de venda e compra (qualificação que a instância ordinária preferiu não empregar). As partes acordaram quanto à coisa (moradia, depois transformada em estabelecimento comercial) e quanto ao preço. Restou apenas o aspecto formal, porquanto, de início ligadas por laços de amizade, não se preocuparam em instrumentalizar pelo modo devido a transação (por escritura pública). Apenas anos depois, é que, atribuindo os recorrentes à recorrida o inadimplemento de suas obrigações, passaram a ter como rompida unilateralmente as denominadas “tratativas preliminares” que, a rigor, eram sim, um verdadeiro contrato preliminar, uma vera promessa de venda e compra.”

No Recurso Especial nº 116.882 também podemos observar a mesma questão. Vale ressaltar que, além de trazer o debate sobre existência ou não de contrato de promessa de compra e venda, o voto proferido pelo Ministro Ruy Rosado de Aguiar torna-se ainda mais interessante, pois demonstra a necessidade da proteção dos promitentes compradores em face do cenário da época, aspecto tratado anteriormente no Capítulo 1 do presente trabalho. Vejam:

“A primeira conclusão a extrair dos autos é a de que não houve contrato de promessa de compra e venda. Apenas uma proposta que, inicialmente aceita pela Terracap, não teve qualquer continuidade. Não havendo o contrato de promessa de compra e venda, e isso por omissão do próprio interessado, que aliás é o próprio desinteressado, não era necessária a notificação para desfazer o negócio, pois este não se constituía por culpa do ora autor, e a proposta inicial ficou sem efeito em razão da falta de da prática dos atos posteriores necessários para a formalização do contrato.

(...)

É certo que a jurisprudência, em especial deste Tribunal, tem insistido na necessidade de ser protegido o interesse do promissário comprador de terreno loteado, a fim de resguardar a sua boa-fé, dar eficácia ao negócio realizado, ainda que não formalizado por escritura pública, e proteger a posse de quem passou a usar do imóvel, na maioria das vezes para sua morada. Nenhuma dessas circunstâncias estão presentes no caso dos autos para que se reconheça a conveniência de se proteger o réu. O atendimento de sua defesa apenas garantirá o enriquecimento indevido pela supervalorização do terreno para o qual apenas se despendeu o equivalente a 10% do

salário mínimo, vantagem que não se sabe bem a quem tocará. As peculiaridades do caso é que me levam a distinguir este de outros, nos quais se deve dar efeitos às tratativas.”⁸¹

Cumpre ressaltar que o Superior Tribunal de Justiça firmou seu entendimento no sentido de que a cláusula de arrependimento deve ser expressa na promessa de compra e venda.

In verbis:

“III- Do direito de arrependimento em compromisso de compra e venda (violação ao art. 1088 do CC)

A questão relativa ao arrependimento restou devidamente prequestionada no v. acórdão recorrido.

In casu, o direito de arrependimento não restou pactuado no compromisso de compra e venda, como anotou a respeito o v. acórdão recorrido (fl. 142), *in verbis*:

“E mais, pelo que verifico dos elementos trazidos aos autos, não havia qualquer acerto quanto à possibilidade de arrependimento, tornando completamente inaplicável o disposto no art. 1088, do CCB”

Tal circunstância torna irretroatável o compromisso pactuado, o que afasta a incidência do art. 1088 do CC, nos termos da jurisprudência dominante deste C. STJ, *in verbis*:

“Não poderá o promitente vendedor arrepender-se, se não houver cláusula expressa, no pré-contrato, prevendo essa possibilidade. Não incide o disposto no artigo 1088 do Código Civil, em vista do que se contém no artigo 22 do Decreto-lei 58.”

(REsp nº. 8.202/SP, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, DJ 03/06/91).”⁸²

Dessa forma, verificamos que a jurisprudência realizou incansáveis trabalhos a respeito dos contratos preliminares, com foco, especialmente, nas promessas de compra e venda.

⁸¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 116882**. Relator Ministro Barros Monteiro. Brasília, 19 de abril de 2001. DJ 25 de junho de 2001. p. 182. 2

⁸² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 42453**. Relatora Ministra Nancy Andrighi. Brasília, 6 de março de 2003. DJ 31 de março de 2003.

CONCLUSÃO

O intuito do presente trabalho foi analisar a evolução legislativa e jurisprudencial acerca dos contratos preliminares a partir da decisão do Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ.

Dessa forma, fez-se mister, primeiramente, examinar a doutrina e os estudos relativos a contrato preliminar, tratativa e negociações preliminares, distinguindo cada instituto e apontando suas diferenças.

Além disso, tornou-se imperioso destacar a divergência doutrinária acerca dos contratos preliminares, explicitando os pontos controversos, eis que, antigamente, o contrato preliminar não era entendido como figura autônoma contratual.

Foi indispensável, também, dedicar grande parte do trabalho a expor o cenário no qual a figura dos pré-contratos se expandiu, como forma de melhor compreender a dificuldade da análise do caso Disco diante da lacuna legislativa existente à época.

Foi possível identificar que os contratos preliminares ganharam mais notoriedade com a promessa de compra e venda e os problemas em torno dessa figura, tendo em vista a vulnerabilidade dos promitentes-compradores nas relações imobiliárias durante o período da industrialização e urbanização.

Fator importante, também, foi a evolução da regra *nemo praecise cogi potest ad factum* e seus desdobramentos, tanto na doutrina, quanto na jurisprudência, e as divergências em torno desta.

Foi necessária a análise legislativa do contrato preliminar no Brasil, de forma a trazer os aspectos relativos à evolução do entendimento dos contratos em geral, bem como os desdobramentos específicos dessa figura contratual.

Evidenciou-se que o processo evolutivo teve seu início mais marcante com o advento do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispunha sobre o

loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, e que encontrou maior respaldo com a redação dada pela Lei nº 649, de 11 de março de 1949, que passou a caracterizar o compromisso de compra e venda como direito real de aquisição oponível a terceiros, tornando, possível, assim, a adjudicação compulsória.

Posteriormente, perceptível que o Código de Processo Civil de 1973 configurou importante consolidação da figura da promessa de compra e venda, muito embora não tenha conseguido suprir a lacuna legislativa no que dizia respeito aos contratos preliminares em si.

Essa omissão legislativa só veio a ser sanada, de fato, com a edição do Código Civil de 2002, que trouxe um conjunto de artigos regulando os pré-contratos, chegando-se, assim, à conclusão de que tal marco legal apresentou uma boa solução para as divergências que envolviam essa figura contratual.

Por fim, foi essencial a efetiva análise da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, partindo do exame de acórdãos e votos proferidos por aquela Corte desde 1943, aproximadamente quando surgiu a questão no Colegiado, até os dias atuais, em que a figura encontra maior respaldo no nosso ordenamento jurídico.

Durante a análise, foi possível inferir o tempo dispendido pelos Ministros na solução de questões relativas a litígios ocasionados pela falta de disciplina legislativa acerca dos contratos preliminares e, principalmente, da promessa de compra e venda.

Dos entendimentos que demonstraram a evolução da jurisprudência, evidenciou-se a mudança de posicionamento relativa à aplicação do Decreto-lei nº 58, de 1937. Foi possível identificar que, em um primeiro momento, sua utilização era extremamente restrita a terrenos loteados, negando proteção a qualquer outra figura, inclusive imóveis não loteados.

No decorrer do tempo, com a alteração jurisprudencial, passou-se a conferir igual proteção aos imóveis de qualquer natureza.

Pode-se destacar, também, a análise de casos referentes a contratos de promessa de compra e venda que traziam, em seu conteúdo, cláusula de

arrependimento, o que resultava no afastamento da possibilidade de execução do contrato.

Foi perceptível o surgimento de uma nova questão referente à indispensabilidade de registro dos imóveis para fins de adjudicação compulsória, tema que aparece recorrentemente durante o exame dos votos e acórdãos.

Consoante o Supremo Tribunal Federal, a averbação do contrato de promessa de compra e venda no Registro Imobiliário era condição indispensável para efeitos de adjudicação compulsória.

Não obstante isso, observa-se que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, ao qual cabe o exame de questão dessa natureza após a Constituição de 1988, firmou-se no sentido de que, ainda que não inscrito no Registro de Imóveis, o contrato de promessa de compra e venda é válido e passível de adjudicação compulsória.

Por fim, registre-se que o acurado estudo do Ministro Moreira Alves acerca do direito comparado o levou a posicionamentos constantes do Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ – como, por exemplo, os requisitos essenciais de um contrato preliminar passível de adjudicação compulsória – que se firmaram na jurisprudência e que, posteriormente, passaria a ser adotado por nosso ordenamento jurídico.

Dessa forma, o Recurso Extraordinário nº 88.716/RJ foi o precursor das soluções trazidas pelo Código Civil de 2002, que acarretaram, após longos anos de divergência, significativa diminuição de litígios versando sobre o tema, demonstrando a impactante redução de casos submetidos ao Poder Judiciário relativos aos pré-contratos.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 20ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

ALVIM, Arruda; CÉSAR, Joaquim Pontes de Cerqueira; ROSAS, Roberto. **Aspectos Controvertidos do novo Código Civil**: Escritos em Homenagem ao Ministro José Carlos Moreira Alves. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

ANDRADE, Darcy Bressone de Oliveira. **Do Contrato**. Rio de Janeiro: Forense, 1960.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos**. São Paulo: Editora Atlas S.A, 2002.

BITTAR, Carlos Alberto. **Direito dos Contratos e dos Atos Unilaterais**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1990.

BRASIL Código Civil de 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm>. Acesso: em 14 de janeiro. 2021.

BRASIL Código Civil de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>.

BRASIL. Código Comercial de 1850. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM556compilado.htm>.

BRASIL. Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

BRASIL. Código de Processo Civil de 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869impressao.htm>.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 610766**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 8 de maio de 2018. DJe 12 de junho de 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 35840**. Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. Brasília, 15 de outubro de 1996. DJ 24 de fevereiro de 2003. p. 236. RSTJ vol. 168. p. 360.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 116882**. Relator Ministro Barros Monteiro. Brasília, 19 de abril de 2001. DJ 25 de junho de 2001. p. 182. 2

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 42453**. Relatora Ministra Nancy Andrichi. Brasília, 6 de março de 2003. DJ 31 de março de 2003.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 11077**. Relator Ministro Castro Nunes. Brasília, 31 de maio de 1943. Coletânea de Acórdãos nº 560, página 229.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 14488**. Relator Ministro Luiz Galotti. Brasília, 18 de setembro de 1950. DJ 5 de outubro de 1950.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 25579**. Relator Pedro Chaves. Brasília, 12 de outubro de 1961. DJ 2 de abril de 1962.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo de Instrumento nº 33072**. Relator Ministro Evandro Lins. Brasília, 18 de agosto de 1964. DJ 17 de setembro de 1964.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo Regimental no Agravo nº 37438**. Relator Ministro Nilson Naves. Brasília, 4 de outubro de 1993.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Embargos Infringentes no Recurso Extraordinário nº 11151**. Relator Ministro Macedo Maluf. Brasília, 4 de agosto de 1950. DJ 5 de outubro de 1950.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Embargos Infringentes no Recurso Extraordinário nº 14977**. Relator Ministro Luiz Galotti. Brasília, 24 de junho de 1955. DJ 8 de setembro de 1955.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Embargos Infringentes no Recurso Extraordinário nº 27408**. Relator Ministro Antonio Martins Vilas Boas. Brasília, 12 de dezembro de 1958. DJ 16 de julho.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 12092**. Relator Ministro Ribeiro da Costa. Brasília, 17 de novembro de 1947. Coletânea de Acórdãos nº 602, página 36.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 6368**. Relator Ministro Barros Barreto. Brasília, 4 de setembro de 1944. Coletânea de Acórdãos nº 232, página 181.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 13704**. Relator Armando Prado. Brasília, 20 de dezembro de 1948. Coletânea de Acórdãos nº 854, página 220.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 88.716**. Relator Ministro Moreira Alves. Brasília, 11 de setembro de 1979. DJ 30 de novembro de 1979.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 70553**. Relator Ministro Aliomar Baleeiro. Brasília, 15 de setembro de 1970. DJ 3 de novembro de 1970.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 62999**. Relator Ministro Djaci Falcão. Brasília, 19 de junho de 1967. DJ 11 de setembro de 1967.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 22560**. Relator Ministro Luiz Galotti. Brasília, 25 de junho de 1953. DJ 25 de junho de 1953.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 97497**. Relator Ministro Néri da Silveira. Brasília, 14 de agosto de 1984. DJ 11 de outubro de 1984.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 99407**. Relator Ministro Djaci Falcão. Brasília, 7 de outubro de 1983. DJ 9 de dezembro de 1983.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 10262**. Relator Ministro Lafayette de Andrada. Brasília, 16 de maio de 1947. Coletânea de Acórdãos nº 479, página 189.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 92004**. Relator Ministro Moreira Alves. Brasília, 29 de fevereiro de 1980. DJ 28 de março de 1980.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 103501**. Relator Ministro Sydney Sanches. Brasília, 5 de março de 1985. DJ 12 de abril de 1985.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 31045**. Relator Ministro Lafayette Andrada. Brasília, 10 de julho de 1956. DJ 20 de setembro de 1956.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 104557**. Relator Ministro Cordeiro Guerra. Brasília, 21 de maio de 1985. DJ 28 de junho de 1985.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 21931**. Relator Ministro Nelson Hungria. Brasília, 5 de janeiro de 1953. DJ 2 de julho de 1953.

CHAVES, Antônio. **Lições de Direito Civil: Obrigações III**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1976.

CHAVES, Antônio. **Responsabilidade pré-contratual**. Rio de Janeiro: Forense, 1959.

DAIBERT, Jefferson. **Dos Contratos: Parte Especial das Obrigações**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueiredo (Org.). **Questões Controvertidas: Direito das Coisas**. Vol. 7, São Paulo: Método, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 17ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2002.

ESPÍNOLA, Eduardo. **Sistema do Direito Civil Brasileiro**. 2ª ed. Vol II. Tomo II. [s.l]: Livraria Editora Freitas Bastos, 1945.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Curso de Direito Civil: Contratos**. Volume IV. Tomo I. [s.l]. Editora Saraiva, 2005.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contrato**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Novo Código Civil anotado**: arts. 421 a 652. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2004.

OLIVEIRA, José Lopes de. **Contratos**. 2ª ed. Recife: Livrotécnica, 1979.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: volume 3: contratos. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: Volume III. Rio de Janeiro: Aide Editora e Comércio de Livros LTDA, 1991.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano**. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**: Dos Contratos e das Declarações Unilaterais da Vontade. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1972.

TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson. **O Direito e o Tempo**: Embates Jurídicos e utopias contemporâneas. Rio de Janeiro, São Paulo, Recife: Renovar, 2008.

WALD, Arnold. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Obrigações e Contratos. 14ª ed. [s.l]: Revista dos Tribunais, 2000.