

**X ENCONTRO INTERNACIONAL DO
CONPEDI VALÊNCIA – ESPANHA**

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

MARIA CLAUDIA DA SILVA ANTUNES DE SOUZA

GABRIEL ANTINOLFI DIVAN

JUAN ANTONIO UREÑA SALCEDO

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch – UFSM – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Unifor – Ceará

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – Fumec – Minas Gerais

Comunicação:

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC – Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF/Univali – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

D598

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/2020

Coordenadores: Maria Claudia da Silva Antunes de Souza; Gabriel Antinolfi Divan; Jose Antonio Ureña Salcedo –

Florianópolis: CONPEDI, 2020 / Valência: Tirant lo blanch, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-016-9

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Crise do Estado Social

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Congressos Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. X Encontro Internacional do CONPEDI Valência – Espanha (10:2019 :Valência, Espanha).

CDU: 34

X ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI VALÊNCIA – ESPANHA

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

Entre os dias 04 e 06 de Setembro de 2019, a Universitat de Valencia (Espanha) sediou o X Encontro Internacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI). O evento, fruto da colaboração e proposta de internacionalização do CONPEDI com instituições de ensino superior de alto gabarito levou a um ciclo proveitoso de palestras, painéis e discussões acadêmicas em Grupos de Trabalho, um relevante numero de pesquisadoras e pesquisadores brasileiros – que, em contato com professores(as) e profissionais espanhóis, discutiram temas das mais variadas áreas de investigação, tendo como pano de fundo a “Crise do Estado Social”.

Reunidos na Facultat de Dret, no Campus Tarongers, da prestigiada instituição, na tarde do dia 06 de setembro, a Professora Doutora Maria Claudia da Silva Antunes de Souza (PPGD /UNIVALI-SC), o Professor Doutor Gabriel Antinolfi Divan (PPGD/UPF-RS) e o anfitrião do Grupo, Professor da Universitat de Valencia, Doutor Jose Antonio Ureña Salcedo, coordenaram o Grupo de Trabalho n. 19, dedicado a discussão da temática “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade”.

O Professor Ureña a receber os alunos e professores brasileiros fez uma fala inicial em que enfocou inovações valencianas relativas a perspectiva de novos standards urbanísticos que transformam a própria relação de convivência e mobilidade na experiência da cidade: há em Valencia uma proposta clara de realizar um plano de cidade que requer investimentos para que se pensem modais e gênero urbanístico (levando em conta o acesso a serviços e lugares públicos de forma otimizada). E isso envolve uma mirada diferenciada desde e para com o próprio Direito.

Foram, ao longo da tarde, apresentados e debatidos oito trabalhos que perpassaram com grande amplitude tanto as áreas temáticas propostas em vários vieses, quanto a interlocução profícua entre elas, constituindo o eixo do Grupo.

Os trabalhos apresentados carregaram a marca que já se faz tradicional nos eventos do CONPEDI, que, além da originalidade no teor dos artigos e propostas de estudo

apresentados, exibem a liberdade de discussão que vai acrescida dos questionamentos, feedbacks e trocas propostas desde as indagações da banca formada pelos(as) coordenadores (as) quanto pela interlocução com os demais apresentadores(as) e público assistente.

Nesse Grupo temático, foram, pois, apresentados os seguintes trabalhos:

ADRIANO MENDONÇA FERREIRA DUARTE (Doutorando em Direito ambiental e Desenvolvimento sustentável na Escola Superior Dom Helder Câmara - MG) apresentou o trabalho intitulado “Habermas e as cidades enclausurantes: uma análise das comunidades fechadas urbanas como um produto da crise da esfera pública” escrito em coautoria com a Professora BEATRIZ SOUZA COSTA (Dom Helder Câmara-MG). O trabalho perpassa uma leitura interdisciplinar, inclusive criminológica, que estuda o papel da formação geográfica e espacial na moldagem das cidades e das cidadanias a partir de edge cities, comunidades fechadas e novas muradas urbanas. O impacto dessa experiência gera uma miríade de discussões que atingem a própria questão do tipo de vivência que se pode obter a partir de modelos e configurações que definem mesmo aquilo que se podem entender como esfera pública.

MURILO JUSTINO BARCELOS (Doutorando em Direito na UNIVALI-SC) apresentou um artigo produzido em coautoria com MELL MOTA CARDOSO CONTE (Mestranda em direito na UNIVALI-SC) intitulado “Direito imobiliário: do paradoxo entre a punibilidade pela alienação de imóveis sem incorporação imobiliária, requisitos legais para a aprovação da incorporação imobiliária e a necessidade de comercialização pelo empreendedor”. O texto enfoca a necessidade de uma regulamentação regrada e racionalizada em relação a questões relativas a incorporação imobiliária: questiona o excesso de regulação (sem recair em um total laissez-faire no tema) que pode desvirtuar a própria necessidade político-jurídica desse tipo de exercício fiscalizador.

VANILZA RIBEIRO XAVIER (Mestre em Direito pelo PPGD da UFMG-MG) foi coautora de um artigo apresentado por DANIEL GAIO (Professor de Direito Urbanístico da Universidade Federal de Minas Gerais – MG) denominado “A naturalização das remoções forçadas e o direito a moradia adequada”. O texto discute criticamente o grau perigosamente normalizado das remoções forçadas, pautadas em conceitos e em políticas que são geradores de exclusão planejada a partir tanto de discriminações de classe quanto da autotreferente ausência de claros procedimentos administrativos que possam servir para obstaculizar e questionar os procedimentos

EDSON RICARDO SALEME (Professor Doutor na Universidade Católica de Santos-SP) e SILVIA ELENA BARRETO SABORITA (Professora da Universidade Paulista UNIP-SP e Doutoranda em Direito na Universidade Católica de Santos-SP) trouxeram para a apresentação o texto “A Importância do Conselho das Cidades para a formulação e implementação da política de desenvolvimento urbano”. O trabalho ressalta a importância da capilarização de diretrizes para as cidades a partir de um Ministério das Cidades (hoje extinto pelo governo federal brasileiro) e o ConCidades – o conselho (federal) das cidades, e sua fundamental participação no desenvolvimento político das municipalidades a partir de uma assessoria técnica e de uma participação mais plural e democrática (e inclusive aderente aos ditames constitucionais)

GABRIELA AMORIM PAVIANI (Mestranda da Universidade Estadual de Londrina – PR) apresentou trabalho escrito juntamente com JULIANA CRISTINA LIMA GROCHOSKI (igualmente mestranda pela mesma instituição), chamado “Estudo do contrato de compromisso de compra e venda: um dos instrumentos mais utilizados para o acesso à moradia no Brasil”. Na toada de uma série de discussões ampliadas que permearam a tarde de trabalhos, as autoras trouxeram questionamentos e reflexões que partem da necessidade de efetivação do acesso à moradia e da questão jurídica que cerca o instrumento colocado à luz da análise. A tipologia do contrato em questão, e a evolução do seu uso (quase como substitutivo do pacto-padrão nos moldes atuais) foram alguns alvos da investigação.

PEDRO DIAS DE ARAÚJO JUNIOR (Mestre em Direito e Procurador do Estado de Sergipe – SE) fez um paralelo interessante entre teses de Direito Administrativo Brasileiro e Espanhol no trabalho intitulado “Configuração jurídica das novas potestades administrativas previstas na Reurb à luz da teoria de Eduardo Garcia de Enterría e Tomás-Ramon Fernández”. O autor trouxe um apanhado de conceitos que joga as ferramentas teóricas dos autores hispânicos para um comparativo interessante que complementa e inova em relação às premissas usuais do estudo da matéria (com foco na discussão da Regularização Fundiária Urbana– Reurb) em solo brasileiro. A inexistência de alguns aportes e institutos espanhóis no direito brasileiro e as possíveis entrecruzadas doutrinárias diante das diferenças podem tanto ser entraves quanto pontes para a construção de ferramentas teóricas originais.

GABRIELA FAUTH (realizando estágio Pós Doutoral na Universidade Federal do Rio de Janeiro-RS) apresentou trabalho elaborado conjuntamente com ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALAZZI (Professora do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo na mesma universidade). O texto, intitulado “Práticas sociais instituintes e direito à cidade no contexto da crise” aponta para uma crítica de uma racionalidade do tipo universalizante (no sentido inexorável) como franca incentivadora de um projeto de cidades-standard. Faz,

igualmente uma crítica aos obstáculos antidemocráticos e politiza a discussão sobre os espaços urbanos. Não deixa de mencionar os influxos do neoliberalismo e das racionalidades arraigadas na lógica predatória do mercado para propor uma abertura e um afastamento rumo uma (re)humanização do próprio debate e suas agendas.

GABRIEL DIVAN apresentou o trabalho escrito em coautoria com MARIANA CHINI, discutindo “Dimensões do Poder, Império e Semiocídio: possibilidades para um paradigma de alteridade”. O texto se centra em uma hipótese de maneiras não lineares (e por vezes não evidentes) de dominação e de exclusão de várias formas de diferença, a partir do conceito de semiocídio, e das bases para a crítica jurídica desse fator, buscando conexão com paradigmas de alteridade e de integração das diferenças (sob vários prismas). O texto parte de afirmação de diferenças para promover um debate que se acopla de modo insuspeito nas discussões travadas ao longo dos debates Grupo, dado que o componente político do próprio debate imaginado para o GT se aninha em suas premissas.

Os textos acima descritos, que compõem essa publicação, traçam um interessante panorama sobre miríades distintas que cercam as temáticas (feliz e proficuamente amplas) ilustradas pelo título, pela ementa proposta e pela seleção de artigos que delineou o Grupo de Trabalho. Representam fielmente o compromisso dos(as) pesquisadores(as) na abertura dialogal e na abertura epistemológica que faz com que os temas possam ser debatidos sempre com compromisso de desenvolvimento teórico e possibilidades de reflexo prático que se impõe relativamente à proposta. Os desafios de se pensar um renovado Direito Urbanístico, a Cidade em toda sua efervescência (e os obstáculos à emancipação e à convivência democrática), pautados (sempre) por uma premissa de reconhecimento e alteridade deram a tônica de nosso encontro em terras mediterrâneas. Que sirvam para inspirar quem agora estará lendo o material.

Só podemos dizer, no dialeto valenciano:

Gràcies. E bona lectura!

Valencia, Espanha, 07 de setembro de 2019

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza – Univali/SC - Brasil

Prof. Dr. Gabriel Antinolfi Divan – UPF/RS - Brasil

Prof. Dr. Jose Antonio Ureña Salcedo – Universitat de Valencia - Espanha

ESTUDO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: UM DOS INSTRUMENTOS MAIS UTILIZADO PARA O ACESSO A MORADIA NO BRASIL

STUDY OF THE PURCHASE AND SALE AGREEMENT: ONE OF THE MOST USED INSTRUMENTS FOR ACCESS TO HOUSING IN BRAZIL

Juliani Cristina Lima Grochoski ¹
Gabriela Amorim Paviani

Resumo

O presente trabalho trata sobre uma espécie de contrato preliminar, denominado compromisso de compra e venda, um dos instrumentos mais utilizados para o acesso a moradia no Brasil. O presente trabalho procurou por meio do método dedutivo e da revisão bibliográfica, compreender as peculiaridades desse contrato tão utilizado para adquirir a moradia, afim de contribuir para sua melhor interpretação, principalmente no que toca aos direitos do compromissário comprador, polo mais vulnerável da relação contratual.

Palavras-chave: Contrato preliminar, Moradia, Consumidor, Função social, Arrependimento

Abstract/Resumen/Résumé

The present work deals with a kind of preliminary contract, called a commitment to buy and sell, one of the most used instruments for access to housing in Brazil. The present work sought through the deductive method and the bibliographical review, to understand the peculiarities of this contract so used to acquire the dwelling, in order to contribute to its better interpretation, especially as regards the rights of the buyer, the most vulnerable pole of the contractual relationship .

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Preliminary contract, Home, Consumer, Social role, Repentance

¹ Graduada em direito na Universidade Estadual de Maringá, Mestranda em Direito Negocial da Universidade Estadual de Londrina. Advogada. Vinculada ao projeto “Direito à Cidade e Justiça Ambiental”. Email: juliani_sji@hotmail.com

INTRODUÇÃO

O compromisso de compra e venda é uma subespécie de contrato que se popularizou no início da década de 30, quando a crise do café forçou a mão de obra dos campos a migrar para as cidades, com o intuito de trabalhar nas fábricas. Na maioria das vezes, essa população não tinha dinheiro suficiente para comprar um imóvel à vista, muito menos garantia para assegurar o pagamento. Nesse contexto o instrumento em estudo, ganhou grande utilidade e popularidade.

Decorrente da vasta utilização dessa forma de negócio jurídico se fazia necessário uma regulamentação, a fim de tutelar os interesses dos menos favorecidos, regulamentação que se inicia com o decreto 58/37. Com as cidades em franca expansão, o excedente populacional elevava os níveis da especulação imobiliária, a figura dos incorporadores e as loteadoras passam a dominar o campo as relações que anteriormente eram realizadas entre os civis.

Por esse ângulo é possível perceber o referido instituto, não apenas uma figura contratual, mas sim um instrumento capaz de viabilizar o acesso a moradia. Dessa forma, percebe-se que ao entorno do tema há uma complexa rede de relações sociais que influencia diretamente na formação das cidades e em sua estruturação.

Quanto ao método utilizado, o trabalho guiou-se pela dedução, que se deu a partir da pesquisa bibliográfica. Quanto a Estrutura, em um primeiro momento o trabalho tratou do conceito de compromisso de compra e venda, posteriormente, tratou da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, afim de defender a posição mais favorável ao compromissário comprador, polo mais sensível da relação contratual. Por fim, trata do direito de arrependimento.

1- DEFINIÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

O compromisso de compra e venda pode ser caracterizado como uma subespécie dos contratos, no qual o promitente vendedor reserva para si a propriedade e transfere a posse ao compromissário comprador, mediante a promessa de pagamento, findo o pagamento, a propriedade se transfere ao comprador. A doutrina costuma tratar as expressões compromisso de compra venda, contrato preliminar, contrato de promessa de compra e venda entre outros, de forma igual, há uma diferença terminológica, mas para

esse artigo cabe entendê-la como sinônimas. Motivo pelo qual, no próximo tópico serão abordadas algumas diferenças semânticas. Segundo Pablo Stolze:

Contrato de Promessa ou Compromisso de Compra e Venda, é um contrato preliminar que tem como objeto um contrato futuro de venda e compra. Por meio dele, o vendedor continua titular do domínio que somente será transferido após a quitação integral do preço. (STOLZE, 2012, p.64)

Para Fábio Ulhoa Coelho:

O contrato preliminar é aquele cujo objeto consiste na celebração de outro contrato (o definitivo). Quando forem concluídas satisfatoriamente as negociações e estão presentes todas as condições para a celebração do contrato, não costumam as partes interessar-se pelo pré-contrato. (COELHO, 2012, p.16)

Arnaldo Rizzardo, em uma visão mais específica, relacionada à compra e venda de imóveis, assinala para natureza obrigacional do referido contrato de compromisso de compra e venda “A obrigação decorrente desta avença é de transferir a propriedade definitivamente, ou seja, celebrar contrato, que é a escritura de compra e venda”. (RIZZARDO, 2013, p.90)

Por tanto, é possível concluir que contrato de compromisso de compra e venda é o contrato pelo qual, os pactuantes acordam a celebração de uma obrigação principal, que nascera a partir termino do pagamento das prestações acordadas.

1.1- Natureza do compromisso de compra e venda

Um importante aspecto dos contratos de compromisso de compra e venda, é a natureza jurídica do instituto. Como foi dito o referido contrato é uma espécie de contrato preliminar, que consiste transferir à propriedade depois de cumprida as prestações. Assim, trata-se de contrato peculiar segundo o qual, a partir do momento que finda o pagamento das prestações, nasce para o compromissário vendedor a obrigação de transferir a propriedade do imóvel.

E caso ocorra à recusa da transferência, enseja ação competente a suprir judicialmente a obrigação, fazendo valer a garantia real de aquisição. No entanto nem sempre, o compromisso de compra e venda teve esta conformação. O Código Civil Brasileiro anterior em seu Artigo 1.088 previa:

Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097. (CÓDIGO CIVIL DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL, 1916)

Dessa forma, até o momento da escritura, era reservado ao vendedor a possibilidade de desfazer o negócio, pagando o dobro a título de perdas e danos. Ou seja, o contrato não era tratado como um direito real de aquisição. Por esse motivo, o instituto era tido apenas como dotado de natureza obrigacional a qual em caso de descumprimento ensejaria perdas e danos. Sobre o assunto Maria Helena Diniz: “originariamente, o contrato de compromisso de compra e venda podia ajustar-se ao conceito de contrato preliminar, constituindo uma simples obrigação de fazer, de caráter meramente pessoal”. (DINIZ, 2010, p.628)

Assim o comprador pagava todas as parcelas acreditando que teria posteriormente a propriedade do imóvel, mas com o termo das prestações o vendedor analisava o mercado imobiliário e percebia que seria mais lucrativo desfazer o negócio (mesmo pagando o dobro do valor, pois a especulação imobiliária forçou o valor ultrapassar o dobro do preço pago pelo promitente comprador) nesse caso, naquele período, era possível o vendedor retomar o imóvel, pagando o dobro.

Dessa forma, o instituto que tinha como função inicial possibilitar aos homes de pequena posse comprar seu primeiro lote para construir sua moradia, se desconfigura completamente, gerando verdadeira fonte de enriquecimento aos promissários vendedores, prejudicando a possibilidade do promissário comprador de adquirir seu imóvel.

Pois de nada adiantaria receber o valor inicial pago em dobro, se a valorização imobiliária praticamente impedia a intenção inicial, que era a de ser proprietário de um terreno, pois os valores dos terrenos suplantam ao dobro do valor inicial. Afiança Carlos Roberto Gonçalves, sobre o referido dispositivo

Permitia, assim que muitos loteamentos, utilizando-se do direito de se arrependerem, deixassem de outorgar a escritura definitiva e optassem por pagar perdas e danos ao compromissário comprador, estipuladas geralmente sob a forma de devolução de preço em dobro, com a intenção de revender o lote com lucro. (GONÇALVES, 2011, p. 165)

O dispositivo era absolutamente incongruente com a situação social o que forçou uma mudança no entendimento do instituto estudado.

Para compreender o dilema de se considerar o compromisso de compra e venda apenas como um instituto dotado de natureza obrigacional, é necessário compreender, que o Código Civil de 1916 era de inspiração francesa burguesa liberal, o que propiciava uma visão diferenciada da atual, em relação a direitos reais e obrigacionais.

Na legislação anterior vigorava o princípio do “*Nemo potest ad factum preciso cogi*” expressão latina que significa ninguém pode ser obrigado a fazer algo, ou seja não se pode forçar alguém a fazer algo em específico, mas a penas a prestar o equivalente.

Esse princípio visava impedir que o devedor pagasse como forma de castigo a obrigação avençada, resolvendo-se em perdas e danos o inadimplemento. Contudo, a partir do momento em que se difere a personalidade física da jurídica, não fazia sentido que não houvesse uma força coativa para as obrigações de fazer. Até porque, como foi visto os compromissários vendedores se aproveitavam desse princípio para enriquecer de forma desonesta. (FIGUEIREDO, 2014)

Dessa forma, não era possível para nossa sociedade continuar resolvendo as relações obrigacionais apenas em perdas e danos, mas era antes de tudo necessário impor uma forma coerciva de forçar os compromissários vendedores a transferir a propriedade. Sobre a natureza obrigacional e real aduz Pedro Luiz Pozza

O primeiro, é o direito que liga duas pessoas, assumindo uma a obrigação de prestar algo em favor da outra. Ao direito pessoal corresponde uma obrigação, que se executa voluntária ou coativamente. Assim, se o devedor nega-se a adimplir espontaneamente a obrigação, ao credor surge o direito de exigi-lo coativamente, ou seja, em juízo. (POZZA, 2014)

A evolução legislativa, fez com que o compromisso de compra e venda passasse a ser visto de forma diferente, dando um novo sentido as obrigações de fazer atribuindo lhe mecanismos coativos. O compromisso de compra e venda passou a ser visto como contrato que goza de natureza obrigacional, dotado de garantia real de aquisição.

Admitir o compromisso de compra e venda como contrato composto de tais qualidades foi um grande progresso para garantir a função social a qual se destina. Mas é importante atentar para uma segunda forma de enxergar o a natureza jurídica de tal contrato.

Segundo o professor Fábio de Oliveira Azevedo, haveria diferença substancial

na natureza do o contrato de compromisso de compra e venda registrada e não registrado. O primeiro, a partir do registro adquiriria eficácia real oponível contra terceiros, enquanto o segundo encerraria natureza obrigacional.

Dessa forma, para os compromissos de compra e venda registrados, (em que o compromissário comprador se recusasse a outorgar a escritura) caberia ação de adjudicação compulsória, consoante o disposto no artigo 25 da lei 6.766/79. Já no caso, dos contratos não registrados devido à natureza obrigacional, a ação cabível seria a ação de outorga de escritura, assim, nos dois casos a sentença operaria efeitos diferenciados. (AZEVEDO, 2014)

No caso da promessa não registrada:

[...] Por ser a sentença nos termos do artigo 466-A um título que se equipara ao contrato que deve ser celebrado, automaticamente fica sujeito as exigências que o registro pode vir apresentar. Ou seja, o registrador estará diante não de um ato processual puro e simples (não discordando de uma decisão judicial) mas sim de um contrato que a decisão judicial produziu, porque segundo o artigo 466-A a sentença produzira os mesmos efeitos do contrato a ser celebrado inclusive quanto as exigências registrais. (AZEVEDO, 2014)

De tal modo, a sentença da ação de outorga de escritura definitiva não apenas opera substituição de vontade, mas também formaliza a compra e venda. Já na ação de adjudicação compulsória, as formalidades já foram cumpridas por conta do registro, a sentença nesse caso apenas substituiria a vontade do compromissário vendedor. Para esclarecer o disposto é adequado observar o julgado Recurso Especial 195236 SP 1998/0085144-5 do Superior Tribunal de justiça:

Na ação de outorga de escritura não há que se exigir o prévio registro do compromisso de compra e venda, pois a sentença opera a mera substituição da vontade do promitente vendedor, cumprindo em seu lugar a obrigação de formalizar o contrato de compra e venda prometido; na ação de adjudicação compulsória o registro imobiliário do pré-contrato somente se mostra imprescindível para surtir efeitos erga omnes, hipótese em que a sentença transfere a propriedade do bem, ao passo que, não havendo o prévio registro, produzirá efeitos apenas entre as partes, tão-somente substituindo a vontade do vendedor, nos termos da Súmula nº 239/STJ. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2001)

Ou seja, pra a visão do professor Fabio de Oliveira Azevedo o compromisso de

compra e venda não registrado, difere da natureza do compromisso de compra e venda registrado. Sendo que, seu inadimplemento deveria ser cobrado perante o judiciário por via de ações diferentes. Pois no primeiro caso, a sentença proferida visaria não apenas substituir a vontade do vendedor, mas também formalizar o contrato, devendo observar os requisitos necessários para tanto. Tal, posição visa prevenir dúvidas registrais, o que é de extrema utilidade prática. Mas, é possível notar pelas decisões, que independente dos aspectos formais, o que se procura é garantir a função pela qual o contrato foi criado. (AZEVEDO, 2014)

2- DA NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PELO DIREITO DO CONSUMIDOR

Não se pode separar, o direito civil do direito do consumidor, contudo é necessário perceber que após uma série de transformações históricas, o direito civil reconheceu a necessidade de tutelar algumas relações em especial, pois essas não são garantidas de exato equilíbrio contratual, sendo um dos polos da relação hipossuficiente.

Assim, os princípios contratuais necessitavam de uma nova visão. Segundo Bruno miragem, a partir da Primeira Guerra mundial os conceitos de autonomia da vontade e *pacta sunt servanda* sofrem uma sensível mudança, surge a Teoria da Imprevisão, que “Destinava a corrigir o desequilíbrio das prestações em contratos, em face da alteração das circunstâncias.” (MIRAGEM, 2012, p.34)

O Equilíbrio das partes passa ser questionado, não era mais um conceito absoluto. Surgem duas crise econômica, 1910 e 1920, que culmina na quebra da bolsa de Nova York, em 1929, os contratos tiveram que passar por uma revisão, perante a grande possibilidade de inadimplemento.

Com a Segunda guerra, sobretudo após ao seu término, ocorre uma profunda mudança, na estrutura econômica dos países Capitalistas e em seu modelo de negócio impulsionada pelos avanços tecnológicos e pela indústria de massa, “Com isso, altera-se igualmente, o próprio modelo de contrato que inspirou as condições do Século XIX, e o próprio Código Civil brasileiro de 1916.” (MIRAGEM, 2012, p.35)

Emerge a produção em massa, visavam um mercado globalizado, há um processo de massificação dos contratos, práticas agressivas, restringiam a liberdade de contratar, surge o conceito de vulnerabilidade.

Em seguida o medo de uma terceira guerra, os ânimos se contêm em uma na Guerra Fria, e o mundo é dividido em duas realidades e conhece o socialismo, passando a se questionar sobre o capitalismo. O conceito de Capital e Trabalho é difundido, Fabio Koder Comparato, na década de 70, afirmou que a dialética do consumo supera a complexidade da dialética Capital e trabalho.” (MIRAGEM, 2012, p.34)

Consoante a toda essa agitação, a ótica dos contratos em geral deveria ser revista, o capitalismo para sobreviver precisava adotar práticas menos agressivas, que possibilitassem o mínimo digno a á sua mão de obra. Assim, nasce uma nova forma de interpretar os contratos e seus princípios, considerando que nem todas as relações são equilibradas, reconhecendo a hipossuficiência dos consumidores.

No Brasil a partir da década de 30, com a crise da economia cafeeira a população do campo migrou para as cidades, afim de trabalhar nas na indústria. Era necessário um instrumento que facilitasse o acesso dessas pessoas à moradia, dessa forma se populariza o contato de compromisso de compra e venda. Sobre o assunto Arnaldo Rizzardo:

acontecendo o fenômeno de aumento populacional, no Brasil, a partir do surgimento das indústrias, especialmente depois da revolução de 1930, quando as cidades começaram a ter um impulso considerável seu crescimento, as promessas de compra e venda aparecem como consequência natural, coadunando-se a aquisição da propriedade á capacidade econômica das classes especialmente obreiras. (RIZZARDO, 2013, p.13)

Assim, a relação que anteriormente firmava-se entre civis, passa a ser avençada entre o civil e a incorporadora, que em verdade nada mais é que uma “fábrica de lotes”, caracterizada pela venda em massa e pelos contratos de adesão. Assim, a relação incorporador cliente tem sido interpretada como relação de consumo, dessa forma, a esses contratos tem se aplicado o código de defesa do consumidor, principalmente no que diz respeito às cláusulas abusivas.

Nesse sentido, cabe apresentar o seguinte julgado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CDC. INADIMPLÊNCIA DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES. DIREITO DE INDENIZAÇÃO SOBRE AS BENFEITORIAS. CONSTRUÇÃO DE CASA SOBRE O TERRENO. DIREITO DE RETENÇÃO. CABIMENTO. COMPENSAÇÃO. RECURSO PROVIDO. Considera-se fornecedor aquele que promove loteamento, ainda que único disponibilizando extraordinário número de lotes para a vend ao público em geral, o que configura verdadeira mercancia

imobiliária e atende ao requisito da habitualidade profissional. (AI n. , Des. Orli Rodrigues, j. em 26/04/2005) O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, na hipótese, a casa, moradia e residência da família, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, podendo exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis, vedado à vendedora impor restrições contratuais ao direito dos adquirentes. ((TJ-SC - AC: 513357 SC 2007.051335-7, Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Data de Julgamento: 28/04/2010, Terceira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. , de Rajá) (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA, 2010)

A despeito desse entendimento, o senado aprovou o texto base da proposta de emenda a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre “(...) informação adequada, prazo para entrega, indenização dos custos no caso de distrato ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigações dos contratantes nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis submetidos à incorporação imobiliária.” (SENADO, 2019). Hoje, a multa gira em torno de 10% a 25% do valor pago. “O projeto permite uma multa maior. Se o comprador desistir do negócio ou parar de pagar as prestações do imóvel, a construtora ou empresa responsável pela obra, vai ficar com até 50% do dinheiro pago pelo comprador.” (G1, 2019). Há nesse sentido uma intervenção no domínio econômico, que claramente confronta com os princípios dispostos no artigo 170 da Constituição Federal, especialmente no que toca aos incisos III e V, que versam respectivamente sobre a função social da propriedade e a defesa do consumidor.

2.1- Incidência da cláusula penal nos loteamentos urbanos

A referida cláusula advém do princípio da autonomia privada, segundo o qual as partes têm liberdade para contratar. É importante observar, que tal princípio vigora perante o equilíbrio dos polos do contrato, assim nos casos em que esse equilíbrio inexistente, há a necessidade de mitigação do referido princípio para evitar práticas desleais.

É sabido que nem todas as relações imobiliárias que são dotadas de desigualdade de polos. No entanto, o presente trabalho se desenvolve em torno dos loteamentos urbanos e incorporações, figuras fortemente marcadas pela especulação imobiliária. Assim, perante a grande demanda habitacional que o Brasil ainda possui, somada a falta de informação da população, há a necessidade de se consolidar um entendimento protetivo dos consumidores.

É comum que as cláusulas dessa natureza sejam dispostas da seguinte forma “A

rescisão do presente contrato por falta do compromissário no pagamento das prestações impostas, além da perda do sinal, ainda na perda das prestações e dos juros pagos, a título de aluguel ou locação” (RIZZARDO, 2013. p. 156).

Assim sendo, a referida cláusula artilosa passa a ideia de que independentemente da quantidade de parcelas pagas, diante da inadimplência, o promitente vendedor teria direito a reter todas as parcelas pagas. Contudo, tal entendimento predatório não se confirma perante o dispositivo do inciso V do artigo 26 da lei 6766/79, que dispõe:

Taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses. (LEI Nº 6.766, 1979)

Contudo, como foi discutido Senado está prestes a retroceder a posicionamentos semelhantes ao disposto. Uma linha da jurisprudência dos tribunais vinha entendendo pela nulidade da referida cláusula nos termos do artigo 53 do Código de defesa do Consumidor que assim dispõe:

Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. (LEI Nº 8.078, 1990)

Nesse sentido aponta o julgado de recurso especial 241636 / SP RECURSO ESPECIAL 1999/0113057-3:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERDA DAS PRESTAÇÕES PAGAS. DISTRATO PACTUADO NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NULIDADE DA CLÁUSULA. RECURSO DESACOLHIDO.- Nula é a cláusula que prevê a perda das prestações pagas, em distrato de compromisso de compra-e-venda celebrado na vigência do Código de Defesa do Consumidor, podendo a parte inadimplente requerer a restituição do quantum pago, com correção monetária desde cada desembolso, autorizada a retenção de importância fixada pelas instâncias

ordinárias em razão do descumprimento do contrato. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2000)

No entanto, no entanto Segundo Fábio de Oliveira Azevedo outra opção seria viável e menos penosa, consistiria em ao invés de ter como nula a cláusula adotar sua redução. Pois é sabido que o Código de Defesa do consumidor, tem como aplicação subsidiária o Código Civil, dessa forma, o que poderia ser traçado pela jurisprudência seria pelo arrefecimento dessa cláusula como dispõe o artigo 413 do Código Civil: “A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.” Sendo que nesse caso haveria mais rápida satisfação das partes, além da economia processual. (AZEVEDO, 2019)

A economia processual pode ser demonstrada em um exemplo muito simples, imaginemos que o compromissário comprador não pague às parcelas, dando motivo a resolução do contrato. Um primeiro passo seria o compromissário vendedor ingressando com ação contra o compromissário comprador para rescindir o contrato. Resolvendo o contrato, caso o compromissário comprador, não peça em reconvenção a devolução das parcelas pagas é necessário uma nova ação para reaver os valores pagos, ação que discutiria o quanto que lhe caberia a título de restituição descontando o ônus do compromissário vendedor.

Caso o juiz, entendesse ao invés de anular a cláusula apenas mitigar seu efeito, fixando em um valor justo, não seria necessário todo esse tramite processual, pois ao entrar com a ação de resolução do compromisso de compra e venda o juiz já fixaria o quanto das parcelas pagas deveria ser devolvido ao comprador. De tal modo, ao ingressar com a ação o compromissário vendedor já deveria ter em mente que terá que devolver parte do que recebeu em prestações, pois resolvido o contrato ambas as partes tem que arcar com os efeitos da resolução.

2.2- Direito de arrependimento do compromissário Vendedor

Já no preâmbulo do Decreto-Lei 58/37 é possível notar claramente a preocupação do legislado em proteger o interesse do compromissário comprador. Frente ao crescente número de loteamentos, não era raro que as loteadoras se aproveitassem do direito de arrependimento para lucrar indevidamente, como já foi discutido. Segundo Arnaldo Rizzardo “Buscava-se ampliar e desenvolver as garantias da parte mais fraca,

tornado irreversível a promessa de aquisição.” (RIZZARDO, 2013, p.153)

Para tanto dispunha o artigo Art. 15. “Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.” O objetivo do referido artigo era criar uma primeira barreira para o arrependimento. Barreira que se consolidou com a súmula 166 do Supremo Tribunal Federal “É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Dec-Lei 58, de 10.12.1937.” Posteriormente o artigo 25 da lei 6.766/79 “São irretroatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.”

Entretanto, Assinala Arnaldo Rizzardo:

Ainda atualmente, em face da cláusula de arrependimento expressa há os que entendem possível fazer valer o direito de resolução, ao invés da outorga da escritura definitiva, mesmo após adimplidas as prestações. (RIZZARDO, 2013, p.153)

No tocante ao arrependimento por parte do credor compromissário vendedor, o direito de arrependimento deve ser diferenciado do instituto da resolução, a medida em que arrepender-se consiste na faculdade de “desistir do negócio” o que não é permitido no caso das promessas de compra e venda de lotes urbanos, pois caso o credor pague as parcelas corretamente, é assegurado a esse o direito de adjudicação. Sobre o assunto Orlando Gomes:

O compromisso de venda não é verdadeiramente um contrato preliminar. Não é por diversas razões que completam a originalidade do seu escopo, principalmente a natureza do direito que confere ao compromissário. Tem ele, realmente, o singular direito de se tornar proprietário do bem que lhe foi permitido irretroatavelmente à venda, sem que seja inevitável nova declaração de vontade do comprometente. Bastará pedir ao juiz a adjudicação compulsória, tendo completado o pagamento do preço. Assim sendo, está excluída a possibilidade de ser o compromisso de venda um contrato preliminar, porque só é possível adjudicação compulsória nas obrigações de dar e, como todos sabem, o contrato preliminar ou promessa de contratar gera uma obrigação de fazer, a de celebrar o contrato definitivo. (GOMES, 1995. p. 321)

Contudo, no tocante a rescisão, essa só merece ensejo ante ao inadimplemento. Quanto ao inadimplemento, é pertinente compreenderem que sua ocorrência incide sobre

as duas cláusulas acima discutidas, na medida em que sua aplicação é subsequente.

Ou seja, diante da ofensa a cláusula resolutiva, o credor demanda procedimento competente a resolver o contrato, e é aplicada a cláusula penal. Como foi discutido, a cláusula de resolução, junto a cláusula de decaimento devem ser interpretadas segundo a natureza da relação, estando à relação submetida ao código de defesa do consumidor, é possível o entendimento por sua anulabilidade, ou mitigação de sua aplicação, reduzindo o valor que deve ser retido pelo credor a título de indenização.

2.3- Direito de arrependimento do promissário comprador

Do tópico acima, é possível depreender que a faculdade de arrepender-se não é uma qualidade do promissário vendedor, pois esse na verdade, pode apenas rescindir o contrato diante do inadimplemento. Assim, é possível que se suscite dúvida, quanto à natureza desse contrato, seria ele impróprio? no sentido de que é inerente ao contrato preliminar a possibilidade da retratação.

Contudo, tal posicionamento merece um óbice, pois mesmo que o promissário vendedor não goze da faculdade de arrepender-se (mais sim de executar cláusula de resolutiva condicionada ao inadimplemento) o promissário comprador, dispõe da tal faculdade. Assim, o referendo instituto não se desnatura já que, é reservado ao credor promissário comprador a faculdade de arrepender-se. Tal entendimento, foi sumulado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo:

Súmula 1: O Promissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.⁹⁸

O direito de arrependimento tem sido aplicado somente quanto ao promissário comprador, pois como foi discutido ao logo do trabalho, durante muito tempo o direito de arrependimento foi usado como forma de lucrar diante da especulação imobiliária. Essa visão, voltada à defesa do promissário comprador decorre da forma como o mercado imobiliário se comporta, os contratos de compromisso de compra e venda não raramente tem se apresentado em forma de contrato de adesão, produzidos em série, por esse motivo a tendência da jurisprudência tutelar o promissário comprador.

CONCLUSÃO

O presente artigo tratou a respeito do instituto do direito civil chamado compromisso de compra e venda, no Brasil tal contrato é frequentemente utilizado para aquisição de propriedades com a finalidade de moradia. Ocorre que, devido a especulação imobiliária, as empresas do referido ramo evoluíram, e se encontram muito acima dos seus consumidores. O que causou um desequilíbrio nos polos da relação jurídica (entre promitente vendedor e compromissário comprador).

Por esse motivo, o presente artigo, tendo em conta o relevante papel que o contrato de compromisso de compra e venda representa no Brasil (pois é instrumento normativo capaz de propiciar o direito a moradia) analisou o instituto com a finalidade de fazer valer sua função social.

Nesse sentido, é essencial que, a despeito do retrocesso proposto pelo projeto de lei Projeto de Lei do Senado nº 77, a doutrina e a jurisprudência continuem militando em favor da vulnerabilidade do compromissário comprador, garantindo-lhe um retorno justo em caso de desistência.

Por fim, o presente trabalho dedicou-se a demonstrar a incidência do compromisso de compra e venda nos loteamentos urbanos e incorporações. Contrato dotado de grande interesse econômico e muito importante a estruturação social, principalmente por participar da urbanificação das cidades e possibilitar o direito de moradia. Estudar o referido instituto proporcionou compreender também as relações sociais que o envolvem, demonstrando a grande importância dessa espécie de contrato à sociedade atual.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520**. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023: Informação e documentação: Referência**. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6024**. Rio de Janeiro, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6028: Informação e documentação Referências**. Rio de Janeiro, 2003.

AZEVEDO, Fabio de Oliveira. **Promessa de compra e venda**: aspectos relevantes de direito civil, notarial, registral e processual. Emerj: Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. (120 min.), P&B. Disponível em: <<http://www.emerj.rj.gov.br/paginas/forunspermanentes/forunspermanentes.htm>>.

Acesso em: 10 mai. 2014.

BRASIL, Decreto nº 58, de 10 de dezembro de 1937. 1979
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm> Acesso em: 12 mai. 2014.

BRASIL, lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. 1979
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm> Acesso em: 12 mai. 2014.

BRASIL. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**, 1916. Acesso em: 10 mai. 2019< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm>.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm> Acesso em: 12 mai. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. São Paulo. Recurso Especial nº 241636. 4ª Turma. Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Brasília. 03 abr. 2000. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?id=1222568>>. Acesso em: 06 jun. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. São Paulo. Recurso Especial nº 195236. 4ª Turma. Rel. Min. Cesar Asfor Rocha. Brasília. 23 out. 2001. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?id=1222568>>. Acesso em: 05 jun. 2019.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: contratos**. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 4.

FIGUEIREDO, Fábio. **A indeterminação pessoal da obrigação e a inexecução da obrigação de fazer Intuitu Personae**. 2009. Disponível em: <<http://sites.editorasaraiva.com.br/concursar/default.aspx?mn=40&c=134&s=>>>. Acesso em: 07 jun. 2019.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. Editora Atlas SA, 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos unilaterais**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012;
notorial, registral e processual. Emerj: Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. (120 min.), P&B.

POZZA, Pedro Luiz. **Negócio preliminar de compra e venda de bens imóveis e seus efeitos**: <https://www.tjrs.jus.br/.../negocio_preliminar_compra_e_venda.doc>. Acesso

em: 05 jun. 2019.

Projeto de Lei do Senado nº 77, de 2018. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/132432>> Acesso em: 10 jun. 2019.

PRODANOV, Cleber Cristiano; DE FREITAS, Ernani Cesar. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico-2ª Edição**. Editora Feevale, 2013. GIL, A. C. **Como elaborar projeto de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

ROCHA, Eduardo de Assis Brasil. **Arras: contratos preliminares e promessas de compra e venda**. Disponível em: <www-usr.inf.ufsm.br/.../ARRAS-CONTRATO_PRELIMINAR-PROMES...>. Acesso em: 10 jun. 2019.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Dos contratos e das declarações de vontade**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

SANTOS, Edina Raquel Rodrigues, SIQUEIRA, Gustavo Silveira (Org.). **História do Direito**. 3. ed. São Paulo: funjab, 2012.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. 2001.

STOLZE, Pablo. **Direito Civil: Contratos Teoria Geral**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012; Senado aprova texto-base de projeto que aumenta multa para quem desiste de imóvel na planta. Disponível em: <<https://g1.globo.com/politica/noticia/2018/11/20/senado-aprova-projeto-que-aumenta-multas-para-quem-desiste-da-compra-de-imovel-na-planta.ghtml>> Acesso em: 10 mai. 2019.

DE SOTO, Hernando; JUNIOR, Roberto Fendt. O mistério do capital. **Revista Conjuntura Econômica**, v. 55, n. 9, p. 37-39, 2001.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA, AC: 513357 SC 2007.051335-7, Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Data de Julgamento: 28/04/2010, Terceira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. , de Rajá) Disponível em: <<https://esaj.tjsc.jus.br/cpopg/open.do>> Acesso em: 10 mai. 2019. uma passagem do direito obrigacional para o direito real. 20[?]. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/.../negocio_preliminar_compra_e_venda.doc>. Acesso em: 05 jun. 2010.