

A (IN)EFICÁCIA DAS CLÁUSULAS DE IRRETRATABILIDADE E DE IRREVOGABILIDADE NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Mateus Pedó¹, Beatris Francisca Chemin²

Resumo: O Brasil tem vivido expansão imobiliária nos últimos tempos, e o contrato de promessa de compra e venda é um dos instrumentos utilizados na aquisição de bens imóveis. Esse contrato se dá por meio de uma prestação de fazer, em que os pressupostos são os mesmos de qualquer outro pacto, mas que as partes combinam a celebração futura de outro contrato, acarretando, em alguns casos, transtornos. Assim, este artigo tem como objetivo analisar os contratos de promessa de compra e venda de imóveis, no sentido de, a partir das cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade expressas no documento, explicar o direito ou não de arrependimento. Trata-se de pesquisa qualitativa, realizada por meio do método dedutivo e de procedimento técnico bibliográfico e documental. Examina-se o contrato de promessa de compra e venda de imóveis, abrangendo o estudo das particularidades entre compra e venda e promessa de compra e venda, como esta promessa aparece no Código Civil, os requisitos desse tipo de contrato e a (ir)retratabilidade e a (ir)revogabilidade. Nesse sentido, conclui-se que a retratabilidade, ou seja, o arrependimento pode ocorrer somente no lapso de tempo entre a dação do sinal e o início do cumprimento do contrato. Depois de começadas as prestações e o cumprimento das obrigações, é gerado um fato novo, que renuncia a essa prerrogativa, passando o contrato a ser definitivo e irretratável.

Palavras-chave: Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Irretratabilidade. Arrependimento.

1 INTRODUÇÃO

O ritmo acelerado com que os indivíduos têm experimentado seus dias atualmente, na procura de satisfação profissional, econômica, cultural, dentre outras, faz com que, muitas vezes, ao adquirirem o imóvel desejado, deixem de tomar as cautelas necessárias ao concluírem a negociação, acarretando, em alguns casos, sérios transtornos.

Os contratos são a forma mais relevante de resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos, cabendo a eles regular as mais variadas situações jurídicas, por meio das quais as pessoas garantem a satisfação de suas obrigações. Em se tratando de contrato de promessa de compra e venda, embora os pressupostos de validade sejam os mesmos de qualquer outro contrato, aqui as partes combinam celebração futura de outro contrato, o definitivo, que é uma obrigação de fazer.

As cláusulas de irretratabilidade e de irrevogabilidade contidas na maioria dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis têm gerado dúvidas entre as partes sobre a possibilidade ou não de se arrependerem. Por isso, diante da crescente expansão imobiliária dos últimos anos no Brasil, com oferta de crédito que proporciona a aquisição de imóvel próprio de modo mais facilitado do que outrora, entende-se relevante discutir acerca do assunto.

Nesse sentido, o presente trabalho pretende, como objetivo geral, analisar a (in)eficácia das cláusulas de irretratabilidade e de irrevogabilidade contidas nos contratos de promessa de

1 Bacharel em Direito pelo Centro Universitário Univates, corretor de imóveis. E-mail: mateuspedo@yahoo.com.br

2 Professora do Curso de Direito do Centro Universitário Univates, mestre em Direito. E-mail: bchemin@univates.br

compra e venda de imóveis. O estudo examina como problema: qual a eficácia da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade em contratos de promessa de compra e venda de imóveis, diante do arrependimento por uma ou ambas as partes no decorrer da relação negocial?

Como hipótese para tal questionamento, entende-se que, na medida em que uma das partes busque a resolução do contrato, importante se faz interpretar em qual etapa do negócio jurídico se encontra, pois se for no caso do lapso de tempo em que o promissário comprador apenas deu a entrada e não iniciou o cumprimento efetivo do pacto, entende-se que cabe o arrependimento, com o pagamento da cláusula penal estipulada à parte contrária no contrato, ou, na hipótese do sinal, o pagamento em dobro à outra parte.

Em relação à abordagem do tema, pesquisa-se de forma qualitativa, que tem como característica o aprofundamento no contexto estudado e a perspectiva interpretativa desses possíveis dados para a realidade, conforme Mezzaroba e Monteiro (2008). Para obter a finalidade desejada pelo estudo, é empregado o método dedutivo, cuja operacionalização se dá por meio de procedimentos técnicos baseados na doutrina, legislação e jurisprudência.

Dessa forma, na sequência é feita a análise dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis: comparando-os com o contrato de compra e venda, descrevendo-se breve evolução da promessa no direito brasileiro e o modo como ela aparece normatizada no Código Civil de 2002, além de serem examinados os requisitos do contrato de promessa e outros aspectos afins, para, após, identificar quando há eficácia ou não das cláusulas de irretratabilidade e de irrevogabilidade.

2 CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

O contrato de promessa de compra e venda consiste no pacto pelo qual o promitente vendedor obriga-se a alienar ao promissário comprador um bem imóvel determinado, pelo valor, condições e modos ajustados, passando-lhe a escritura definitiva quando houver quitação do preço. Por sua vez, este se compromete a pagar o valor e cumprir todas as condições ajustadas no contrato, adquirindo, em consequência, direito real sobre o bem adquirido, com o direito de solicitar a outorga da escritura definitiva, ou sua adjudicação compulsória por parte do alienante.

Na promessa de compra e venda com cláusula de irretratabilidade e de irrevogabilidade, muito se discute a respeito da sua eficácia, pois há casos em que a pessoa encarregada de elaborar o pacto insere cláusulas ambíguas, o que pode trazer conflitos às partes na hora da execução.

A promessa de compra e venda, na legislação e na doutrina, é chamada também por outros nomes: contrato preliminar de compra e venda, compromisso de compra e venda, promessa bilateral de compra e venda, dentre outros. Para fins deste trabalho, a denominação será uniformizada em 'promessa de compra e venda'.

2.1 Contrato de compra e venda e promessa de compra e venda

Importante analisar, inicialmente, as semelhanças e diferenças entre contrato de compra e venda e promessa de compra e venda.

O contrato de compra e venda é o pacto bilateral pelo qual uma das partes (alienante) se compromete a transferir o domínio de uma coisa à outra (comprador), mediante a contraprestação do preço em dinheiro, conforme preceitua o art. 481 do Código Civil brasileiro.

Gonçalves (2010) refere que a compra e venda é o mais importante dos pactos e a procedência de quase todo o direito das obrigações, bem como do direito comercial. Entre suas características, segundo o autor, se destacam estas: a) **sinalagmático** ou **bilateral**: gera obrigações recíprocas aos contratantes, pois em caso contrário haveria uma doação ou dação em pagamento; b) em regra,

consensual: depende do consentimento de ambas as partes, dispensando qualquer forma especial; c) **oneroso:** as partes pretendem um proveito, mas ao qual corresponde um ônus, um sacrifício; d) em regra, **cumutativo:** de imediato se apresenta certo e determinado o conteúdo das prestações recíprocas.

Em relação aos elementos da compra e venda, com base no art. 482 do Código Civil, ela é considerada como obrigatória e perfeita desde que as partes acordem na coisa, no preço e no consentimento. Esse tipo de contrato dá aos contratantes um direito pessoal, produzindo efeitos obrigacionais, ou seja, não confere poderes de proprietário àquele que não obteve a entrega dos bens móveis negociados; já para os bens imóveis não se opera a transferência da propriedade, a qual, de modo geral, se realiza por meio do registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis (arts. 1.227 e 1.245, do CC) (DINIZ, 2003).

Já quanto à promessa de compra e venda (*pactum contrahendo*), Rizzardo (2003) define como aquela que se dá por meio de uma prestação de fazer, em que os pressupostos são os mesmos de qualquer outro contrato, mas que as partes combinam a celebração futura de outro contrato, o definitivo. Em relação à natureza obrigacional da promessa de compra e venda, ressalta que, seguindo doutrina de Pontes de Miranda, depois de concluído o pagamento das prestações, vai-se para a concretização do contrato principal, que é a outorga da escritura definitiva, que é equivalente à obrigação de fazer. Nesse caso, a escritura de compra e venda é apenas um fato a ser realizado, que deve ser atendido pelo promitente, sob pena de ser executado coativamente.

Diniz (2003) refere que não é possível confundir a promessa de compra e venda com a venda em si, pois esta, em face do preço, deve ser realizada mediante escritura pública, enquanto a promessa pode ser ajustada por escrito particular, qualquer que seja seu valor. Nessas condições, o contrato é feito com a obrigação de fazer, representando a prestação de um fato, que é a assinatura do contrato futuro.

2.2 A evolução da promessa de compra e venda no direito brasileiro

Comenta Diniz (2003, p. 299) que, na origem, essa espécie de contrato “podia ajustar-se ao conceito de contrato preliminar, constituindo uma simples obrigação de fazer, de caráter meramente pessoal, consubstanciada na outorga da escritura definitiva concernente ao bem comprometido, após o pagamento integral do preço avençado”.

Em épocas passadas, o contrato de promessa de compra e venda ainda não era regulado pelo Decreto-lei nº 58/1937, e sim pelo art. 1.088, do antigo Código Civil, pois se permitia o arrependimento por qualquer das partes antes do contrato definitivo, conforme Venosa (2003, v. 2, p. 569), período em que “o compromisso de compra e venda de imóveis conferia aos adquirentes apenas direitos obrigacionais. Findos os pagamentos das parcelas, extinta a obrigação, se o imóvel não fosse entregue ao adquirente, apenas lhe restaria a via indenizatória”. Por esse art. 1.088, o promissário comprador não tinha nenhum direito sobre o imóvel, se, depois de descumprida a obrigação pessoal, o promitente vendedor não lhe passasse a escritura do imóvel. Restava-lhe buscar perdas e danos.

Por sua vez, Rodrigues (2002, p. 173) reforça a regra desse artigo: “quando a promessa fosse de negócio que só pudesse ser provado por instrumento público, a própria lei deferia aos promitentes a prerrogativa de se desdizerem, mediante indenizações de perdas e danos”.

Na vigência do Código Civil de 1916, a crescente expansão imobiliária e a valorização dos imóveis, juntamente com o processo inflacionário da moeda, fizeram com que promitentes vendedores agindo de má-fé, fossem beneficiados, fundados no princípio da liberdade contratual. Nesses casos, os promitentes preferiam pagar as indenizações – que geralmente consistiam na

devolução do valor em dobro – a passarem a escritura definitiva, em que, sob a ótica econômica, seria desvantajoso. Essa brecha na lei fez com que muitos promitentes preferissem o inadimplemento dos promissários compradores, pois se estes atrasassem alguma prestação, poder-se-ia retomar o lote negociado e vender a outra pessoa, ficando as prestações pagas com os vendedores. Assim, na maioria das vezes, a parte prejudicada era indivíduo de poucos recursos e informações, sem documento hábil, ficando, dessa forma, desamparado em relação ao negócio jurídico e aceitando a situação criada pelo promitente vendedor (DINIZ, 2003).

Explicando o fenômeno da inflação em algumas épocas do país e alta valorização dos imóveis, Rodrigues (2002, p. 171) destaca que “essa alta tem algumas causas de caráter econômico concreto, com base na conjuntura econômica, cujos principais fatores são a valorização histórica e a desvalorização da moeda”. Ele ainda refere que existem outros dois de ordem abstrata e psicológica, que representam a fuga da moeda pelos economizadores e a especulação imobiliária. Em razão disso, os economizadores investem em imóveis para escapar da desvalorização da moeda, e os especuladores procuram lucro rápido. Então, ambos compram imóveis com o intuito de revenda. Conforme o autor, a promessa de compra e venda apresentava-se como o instrumento mais prático para esse modelo de negócio jurídico, pois dispensa várias formalidades do contrato definitivo e oferece praticamente a mesma segurança, não estando sujeito ao imposto de transmissão.

A promessa de compra e venda também é definida por outras denominações, como: contrato preliminar de compra e venda, compromisso de compra e venda e promessa bilateral de compra e venda. A Lei nº 6.766/1979, que regulou o parcelamento do solo urbano, o denomina de compromisso de compra e venda. Porém, o Código Civil atual, em seu art. 1.417, trata como promessa de compra e venda.

2.2.1 A promessa de compra e venda no Código Civil de 2002

No contrato preliminar, pré-contrato ou promessa de contratar já estão presentes todas as condições do contrato. Assim, não eles são confundidos com as negociações preliminares, que, como regra geral, não geram direitos. A promessa de compra e venda, em caso de dúvidas, deve ser examinada e interpretada do ponto de vista negocial, porque o pacto é dirigido e regulamentado por normas cogentes que visam à proteção da parte, geralmente da mais fraca economicamente, o adquirente, mas também de igual maneira, com eficácia aos direitos do alienante na hipótese de inadimplemento (VENOSA, v. 5, 2004).

O atual Código Civil contemplou o instituto como direito real, nos arts. 1.417 e 1.418, trazendo no primeiro artigo: “Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”.

Gomes, citado por Gonçalves (2006), explica que a promessa de compra e venda não é verdadeiramente um pacto preliminar, pois ela tem o singular direito de tornar o comprador proprietário do bem negociado, uma vez que lhe foi prometido irrevogavelmente a venda, sem que seja necessária nova declaração de vontade. Surge neste último enfoque a essencial razão da promessa de compra e venda, que ganha o ponto de vista do negócio jurídico quase categórico quando no contrato estão previstas as cláusulas de irrevogabilidade e irrevogabilidade.

Por sua vez, Diniz (2003) não considera a promessa de compra e venda como um instituto parecido com o domínio, uma vez que na promessa não há poderes inerentes à propriedade sobre determinada coisa. Caso tivesse tais poderes em mãos, não se poderia falar em direito real do promissário comprador. Equiparar-se-ia com o direito do comprador. Nesse caso, não é um direito real pleno e ilimitado como a propriedade, pois o promissário comprador não tem direito real sobre

coisa própria, já que ele não é proprietário do bem, sendo que o domínio é do promitente vendedor, o qual, em caso de rescisão contratual, terá o bem em seu poder.

No entanto, a autora comenta que há doutrinadores que o consideram como um direito real sobre coisa alheia de gozo e fruição, em que o promissário comprador teria o domínio do bem, podendo usá-lo, percebendo-lhe os frutos e extraindo-lhe as utilidades. Para ela, a promessa de compra e venda é um novo direito real, mas que não é pleno ou ilimitado como a propriedade, porque o promissário comprador não tem direito real sobre coisa própria. Ela enquadra esse instituto jurídico como direito real sobre coisa alheia de aquisição.

Doutrinadores concordam em considerar a promessa de compra e venda devidamente registrada como um direito real, mas tipificam de formas diferentes tal direito, conservando um fundo comum: direito real, eficácia real, pretensão à constituição do direito real, direito de garantia, ônus real etc. (RIZZARDO, 2004). Nesse sentido, a ideia está presente no Código Civil, no art. 1.225, inc. VII, que coloca no rol dos direitos reais o direito do promissário comprador do bem imóvel.

Assim, o promissário comprador com direito real sobre o imóvel adquirido, em havendo adimplido o bem, e desde que tenha o seu contrato inscrito no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do bem – onde deverá ser constituído em mora o vendedor que se recusa a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, para o caso de se não purgar – poderá requerer ao Judiciário a adjudicação compulsória do imóvel, nos termos do art. 1.418 do Código Civil. Portanto, o adquirente do bem imóvel pode precaver-se contra expedientes ilícitos de venda sucessiva do mesmo imóvel, registrando a promessa no Ofício de Registro de Imóveis; todavia, Gonçalves (2006) refere que mesmo sem o registro o comprador poderá pleitear a adjudicação compulsória do bem registrado em nome do promitente vendedor.

2.3 Requisitos do contrato de promessa de compra e venda

Diniz (2009) divide os requisitos do contrato de promessa de compra e venda ‘do novo direito real’ em: irretratabilidade do contrato, direito real sobre bem imóvel loteado ou não, preço, capacidade das partes e assento no Cartório de Registro de Imóveis, como se verifica em seguida:

a) irretratabilidade do contrato: para que a promessa de compra e venda seja um direito real, é necessário que não contenha a cláusula de arrependimento, de maneira que se houver a cláusula expressa admitindo-o, pode o promitente vendedor rescindir o contrato, desde que arque com a indenização de perdas e danos ao promitente comprador. Porém, a Súmula 412, do STF, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo, se houve a devolução do sinal por quem o deu, ou sua restituição em dobro por quem o recebeu;

b) direito real sobre bem imóvel loteado ou não loteado: para enquadrar-se como direito real, é possível recair sobre bem imóvel loteado ou não loteado, rural ou urbano, edificado ou não, desde que seja alienável. Esse direito real favorece o promissário comprador de imóveis, aplicando-se até as promessas de cessão de compromisso relativo a imóvel;

c) preço: em relação ao preço, a autora esclarece que deve ser pago à vista ou em prestações periódicas, não sendo condição desse direito real a quitação no ato do negócio jurídico. Assim, se o comprador comprometeu-se a pagar de forma parcelada, não é possível exigir a escritura definitiva antes do cumprimento total de sua obrigação;

d) capacidade das partes: no tocante às partes, é imprescindível a capacidade para realização do ato jurídico, pois a assinatura do título translativo apresenta-se como sua execução. Dessa maneira, quem promete vender deve ser proprietário do bem prometido, deve ter sobre ele plena disposição e deve ser capaz ou estar devidamente representado de acordo com a lei;

e) assento no Cartório de Registro de Imóveis: em relação à forma da promessa de compra e venda de imóveis, há de se especificar entre imóveis loteados e não loteados. Segundo Rizzardo (2003), em ambas as espécies, registrar-se-ão os instrumentos no cartório de imóveis da cidade, para valerem contra terceiros e atribuírem o direito à adjudicação compulsória.

No caso dos imóveis loteados, a forma do compromisso de compra e venda está amparada no art. 26, da Lei 6.766/1979, que requer os seguintes elementos:

Art. 26. [...]

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

Conforme o § 1º, do mesmo dispositivo, o contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

Caso tenha sido feito por procurador, é necessário que seja feito o arquivamento da procuração no Registro Imobiliário, de acordo com § 2º. O § 6º prevê que as promessas de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando forem acompanhadas da prova de quitação.

No caso dos imóveis não loteados, independente da forma que se revestem, dão direito à adjudicação compulsória, de acordo com a Súmula 413, do STF, que assim dispõe: "o compromisso de compra e venda, ainda que de imóveis não loteados, dá direito à execução compulsória quando reunidos os requisitos legais".

A grande vantagem da promessa de compra e venda está nos efeitos que o registro gera, pois com ele a promessa de compra e venda que não tenha expressa em seu texto a cláusula de arrependimento passará a ser oponível *erga omnes*. Mesmo com a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, também poderá ser registrado, mas continuará passível de retratação até o recebimento do valor, podendo o alienante rescindir o contrato, cancelar o seu registro e alienar o imóvel para outrem, tendo o compromissário comprador o direito de receber os valores pagos, e conforme contrato, a indenização (SILVA, 2009).

De acordo com o art. 167, inciso I, itens 9 e 20 da Lei nº 6.015/1973, abaixo transcrito, que versa sobre a possibilidade do registro as promessas de compra e venda:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

[...]

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

[...]

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei.

O registro da promessa de compra e venda não é condição para a irretratabilidade, pois ele funciona apenas como ato constitutivo do direito do adquirente em obter a prioridade para a compra do imóvel. Nesse caso, havendo uma promessa de compra e venda registrada, é porque alguém possui o direito de prioridade em sua aquisição: “Se não há registro da promessa, não há prioridade. Mas isso em nada interfere, de acordo com a boa técnica jurídica, com a retratabilidade ou irretratabilidade da promessa de venda, que diz respeito apenas ao compromitente vendedor e compromissário comprador” (SILVA, 2009, p. 223). Assim, se houver cláusula expressa no texto permitindo o arrependimento, pode o adquirente voltar atrás e rescindir o acordo, desde que pague a indenização de perdas e danos ao promitente vendedor (DINIZ, 2004).

2.4 Outros aspectos relativos ao contrato de promessa de compra e venda

Alguns aspectos relativos a arrependimento, purgação da mora nas prestações em atraso, adjudicação compulsória, bem como a antecipação do pagamento e ação consignatória são importantes serem referidas, com o objetivo de compreender melhor os desdobramentos que podem advir de um contrato de promessa de compra e venda, como se explica na sequência.

2.4.1 Arrependimento/retratabilidade/revogabilidade

Como mencionado, em épocas passadas, após o promitente comprador do imóvel ter pago todas as prestações do bem, alguns alienantes, de forma inescrupulosa, optavam por resolver o contrato, devolvendo os valores pagos até o momento, pouco significando o pagamento da multa contratual. Rizzardo (2003) destaca que ainda há os que entendem ser possível valer-se do direito de rescisão bilateral ou distrato, ou unilateral, do contrato, em vez da outorga da escritura definitiva depois de findo o pagamento das prestações. O autor entende que o direito de arrependimento é reservado apenas por lapso de tempo entre a dação do sinal e o início do cumprimento do contrato, ou seja, depois de começado o pagamento das prestações, é gerado um fato novo, que renuncia a essa prerrogativa, passando o contrato a ser definitivo e irretratável.

Ainda, com o art. 15, do Dec.-lei 58/1937, foi proibida a prática imoral por parte de alguns loteadores ou promitentes vendedores: “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”. Em verdade, entende-se que esse diploma legal veio com o intuito de, sempre que possível, evitar o arrependimento do negócio jurídico, desde que o promissário comprador tivesse pago algum valor. Também, a Súmula 166, do Supremo Tribunal Federal, dispôs sobre o assunto: “É inadmissível o arrependimento do compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Dec.-lei 58, de 10.12.1937”.

O entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em relação ao direito de arrependimento e devolução do sinal, no caso de contrato de promessa de compra e venda em que inexistente disposição acerca de irretratabilidade ou irrevogabilidade, cláusula penal ou outra pena estipulada para o descumprimento, é no mesmo sentido:

EMENTA: PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATODE“PROMESSADECOMPRAEVENDA”SEMCLÁUSULADEIRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE, OU DE ARREPENDIMENTO. MORA EX RE. Vencido o prazo de sessenta dias para obtenção de alvará requerido perante a vara de família e essencial para a realização do negócio. Pretensão de devolução, via depósito judicial, do valor recebido como início de pagamento,

em dobro. Inovação recursal. Pedido de indenização por benfeitorias, multa e danos morais apenas vertidos em sede recursal. Não conhecimento. Apelação parcialmente conhecida e na parte conhecida, improvida. (Apelação Cível N° 70036848893, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 21/09/2010).

O direito de arrependimento sugere contrato em que não houve início de pagamento. Se tiver existido começo de pagamento, os contratantes não têm direito de se arrependerem, uma vez que isso representaria contradição entre firmeza e infirmeza de contrato (RIZZARDO, 2003).

2.4.2 Purgação da mora nas prestações em atraso

É, sem dúvida, uma questão de discussão, na legislação concernente sobre promessa de compra e venda de imóveis, o assunto ligado à purgação da mora nas prestações em atraso. No tocante a esse assunto, faz-se necessário dividir o contrato em promessa de compra e venda registrada e não registrada.

Nas promessas de compra e venda registradas de imóveis não loteados, deve-se observar a regra constante no art. 1º do Dec.-lei 745/1969, para não pegar de surpresa o devedor, que dispõe:

Art. 1º. Nos contratos a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que deles conste cláusula resolutiva expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação, judicial ou por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos, com quinze (15) dias de antecedência.

Para o caso de imóveis loteados, com a promessa de compra e venda registrada, o alienante deverá notificar o devedor, para satisfazer a obrigação no prazo de 30 dias, de acordo com o art. 32, da Lei 6.766/1979, para sanar a dívida.

No caso das promessas de compra e venda não registradas, não há que se falar no Dec.-lei 58, nem na Lei 6.766/1979, pois dispensa-se a cientificação preliminar, autorizando-se a purga da mora no prazo de contestação, na ação de rescisão.

Não é coerente oportunizar o depósito dos valores em atraso após a medida inicial, pois, dessa forma, proporciona-se tratamento diferente entre portadores de contratos registrados e não registrados, concedendo vantagem aos que não levam a registro o contrato de promessa de compra e venda, porque o comprador teria duas oportunidades de quitar suas dívidas. Há os que defendem a aplicação do Dec.-lei 745, visto que a citação inicial constitui a interpelação por excelência, e até a contestação pode-se purgar a mora (RIZZARDO, 2003).

2.4.3 Adjudicação compulsória

Conforme Venosa (v. 5, 2004), a promessa de compra e venda registrada dá ao adquirente direito de sequela, permitindo-lhe reivindicar o bem ao quitar o compromisso, exigindo a outorga da escritura definitiva com a adjudicação compulsória. Ele explica, contudo, que a execução de outorga de escritura não fica afastada com a ausência de registro.

Conforme já mencionado, pelo art. 1.418 do Código Civil, o promitente comprador pode exigir a outorga da escritura definitiva quando quitado o bem, e, em caso de recusa, requerer ao juiz a adjudicação compulsória. Nesse sentido, o art. 15, do Decreto-lei nº 58/1937 dispõe que “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”. Dessa forma, a adjudicação compulsória é obtida por meio da ação judicial prevista no art. 16, do mesmo Decreto-lei, que serve como objeto para a concessão de título hábil de transferência do imóvel ao compromissário comprador.

Assim, Silva (2009) destaca que é necessário que o preço tenha sido totalmente pago e os tributos recolhidos para que o adquirente receba a outorga da escritura definitiva ou proceda à mencionada ação, caso o alienante recusar-se a passar a escritura definitiva. Então, o comprador poderá registrar a sentença no cartório imobiliário, tornando-se, assim, proprietário do bem.

Por sua vez, Gonçalves (2006, p. 486) alerta que incumbe ao comprador acautelar-se da venda dupla do imóvel adquirido, “[...] registrando o compromisso no ofício imobiliário. Todavia, mesmo sem o registro poderá pleitear a adjudicação compulsória do imóvel registrado em nome do promitente vendedor”. Portanto, um dos efeitos mais significativos do registro é conferir ao imóvel direito real oponível a terceiros; contudo, é importante reforçar que a Súmula 239 do STJ também aduz que o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda.

Já no caso dos imóveis não loteados, o art. 22, do Decreto-lei 58/1937 é o que disciplina:

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

Dessa forma, tanto os imóveis decorrentes de loteamento, como os que não são loteados, quando quitados estão amparados pela adjudicação compulsória, conforme artigos anteriormente mencionados.

2.4.4 Antecipação do pagamento e ação consignatória

No art. 15 do Decreto-lei 58, está prevista uma norma a favor do comprador em antecipar o pagamento integral do valor do bem, e querendo fazer, valer-se do seu direito. Caso for recusado o seu recebimento, poderá o adquirente fazê-lo na forma do art. 890, do Código de Processo Civil, que prevê: “nos casos previstos em lei, poderá o devedor ou terceiro requerer, com efeito de pagamento, a consignação da quantia ou da coisa devida”. Ou do art. 33 da Lei 6.766/1979, que dispõe:

Art. 33 - Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei .

Segundo Rizzardo (2003), a razão da antecipação é a faculdade do adquirente em receber a outorga da escritura definitiva, devendo o interessado pagar as prestações em dia e também os impostos e taxas sobre o imóvel. O autor destaca que o adquirente, pretendendo integralizar as prestações, não estará sujeito ao pagamento de juros, como muitas vezes ocorre a recusa do vendedor em receber o preço total por diversas razões, estando o contrato ajustado por reajustes anuais, atualizações, correções ou outras formas que o beneficiam.

Em relação à renúncia do alienante em receber os valores, e, assim, comprometer a ação de adjudicação compulsória, Gonçalves (2006, p. 486) explica o que segue:

Para que o compromissário comprador possa valer-se da ação de adjudicação compulsória é mister comprovar o cumprimento cabal do que lhe competia, conforme avençado no contrato, especialmente o pagamento integral do preço. Se necessário, ante a recusa injustificada do promitente vendedor em

receber o pagamento das últimas prestações para, de má-fé, prejudicar o ajuizamento da aludida ação, pode efetuar a consignação ou depositar as prestações faltantes junto à inicial da referida ação.

Igualmente o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 52, § 2º, estabelece regra referente ao direito do adquirente de adiantar ou quitar as suas obrigações, com o abatimento dos juros e atualizações proporcionais, dispondo que “é assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos”.

Desse modo, o adquirente sempre possui alguma alternativa para quitar os valores devidos e antecipar o pagamento da dívida.

3 A (IN)EFICÁCIA DAS CLÁUSULAS DE IRRETRATABILIDADE E DE IRREVOGABILIDADE

A fim de amparar os promissários compradores diante de alguns promitentes vendedores inescrupulosos, criou-se a promessa de compra e venda irretratável, disposta nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil. Este contrato, quando registrado no Cartório de Registro de Imóveis, dá ao promissário comprador direito real à aquisição do imóvel.

A cláusula de irretratabilidade trouxe aos negócios imobiliários maior segurança para ambas as partes contratantes, as quais, desse modo, têm as garantias inerentes ao negócio jurídico. Diniz (2010, p. 340) conceitua que “irretratabilidade é a qualidade do ato jurídico que não pode ser desfeito pela vontade das partes, por não apresentar qualquer vício”. Portanto, a promessa irretratável de compra e venda vem a ser o contrato ao qual o alienante compromete-se a vender ao promissário-comprador certo bem imóvel, pelo preço, condições e modos avençados, passando-lhe a escritura definitiva do bem assim que se der a quitação das obrigações; e, de outro lado, o adquirente ao pagar o preço e atender a todas as condições contratuais, tem direito real sobre o bem imóvel, podendo requerer a escritura definitiva, ou a sua adjudicação compulsória, no caso de recusa do promitente vendedor.

Como já referido no item 2.4.3, se o promissário comprador tiver cumprido todas as suas obrigações diante do promitente vendedor e este se recusar a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, mesmo tendo recebido o preço combinado na sua íntegra, há a possibilidade de ser executado judicialmente por meio de adjudicação compulsória, cuja sentença constitutiva ordenará a incorporação do imóvel prometido ao patrimônio do comprador, ou seja, essa sentença servirá de título translativo, em que a escritura será substituída pela sentença ou carta de adjudicação com efeitos iguais.

Para regular de forma adequada tal dispositivo da irretratabilidade nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, gerando segurança para as partes contratantes, entende-se ser interessante indicar uma maneira de que tal cláusula deva ser disposta, como, por exemplo: “O presente Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda é firmado em caráter irrevogável e irretratável, dele não cabendo direito de arrependimento a nenhuma das partes, seus herdeiros e/ou sucessores”.

Em relação à cláusula penal, uma sugestão dos autores deste artigo é que poderia ser redigida desta forma:

Qualquer uma das partes contratantes que vier a descumprir alguma das obrigações ou prazos ora assumidos, ficará obrigada no pagamento de uma cláusula penal, em favor da parte contrária, a qual desde já fica estipulada no valor correspondente a 10% (dez por cento) do total do presente instrumento, mais as custas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios a que der causa, independentemente do cumprimento da obrigação principal.

Como bem refere a Lei nº 6.766/1979, que regula o parcelamento do solo urbano, o seu art. 25 indicou da seguinte forma: “São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros”.

Contudo, para o promissário comprador ter extinto o seu direito real, deverá ocorrer um dos seguintes expedientes, referidos por Diniz (2009):

a) execução voluntária do contrato, em que o registro da escritura definitiva faz com que a averbação da promessa no Registro de Imóveis seja cancelada;

b) execução coativa, em que a carta de adjudicação compulsória é assentada no Registro de Imóveis;

c) distrato ou resilição bilateral, por mútuo consentimento, em que as partes de livre vontade resolvem tornar a promessa sem efeito, registrando-se tal instrument (Código Civil, art. 472), a fim de que o promitente vendedor possa dispor do imóvel anteriormente prometido;

d) resolução, com intervenção judicial: aqui, nenhuma das partes, de forma unilateral, poderá rescindir o contrato por inexecução da outra, devendo necessariamente ser requerida a sua resolução judicial, para que o contrato se dissolva. Veja-se decisão do TJRS com esse entendimento:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. Ocorrido o inadimplemento de uma das partes, afigura-se possível a resolução do pacto, não havendo falar em cláusula de irretratabilidade ou irrevogabilidade. Ademais, inviável a cobrança de multa por atraso na conclusão da obra, porquanto a resolução do contrato devolve as partes ao *status quo ante*. Precedente da Corte. Manutenção da sentença que se impõe. NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70037751617, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 22/09/2010).

e) impossibilidade superveniente, oriunda de caso fortuito ou força maior, como destruição total do imóvel, desapropriação, ou, o que se observa atualmente, com a grande oferta de financiamentos no país, em que a não-obtenção do crédito bancário poderia se constituir como causa de extinção do contrato:

EMENTA: PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISAO. CULPA INEXISTENTE. RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. JUROS. CORRETAGEM. CONSIGNACAO EM PAGAMENTO. A falta de obtenção do financiamento constitui impossibilidade superveniente, levando o pacto ao desfazimento, restituídas as partes ao *status quo ante*, com as devoluções recíprocas de prestações, incluídos juros legais e comissão de corretagem. A oferta excluindo esta última verba da restituição é insuficiente. (Apelação Cível Nº 195170394, Nona Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS, Relator: Breno Moreira Mussi, Julgado em 12/03/1996).

f) vício redibitório, que trata de vícios ou defeitos ocultos no imóvel, que diminuam o seu valor ou o tornem inapropriado para o uso de sua finalidade (Código Civil, arts. 441 e ss.);

g) evicção, que diz respeito a defeitos jurídicos anteriores relacionados ao imóvel, que fazem o promissário comprador perder o bem em relação a terceiro, tendo em vista que sentença judicial reconheceu direito a outrem (Código Civil, arts. 447 e ss.).

Assim, em havendo o desfazimento do vínculo entre promitente vendedor e promissário comprador por qualquer uma dessas circunstâncias anteriormente apontadas, extingue-se o direito real oriundo do contrato da promessa de compra e venda, pelo cancelamento de seu registro.

Além disso, é relevante destacar que mesmo com a existência da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade no contrato de promessa de compra e venda, não significa eficácia plena para o promissário comprador, haja vista que ela tem como objetivo primordial evitar arrependimento

durante a relação contratual, mas não eliminar eventuais causas, como, por exemplo, a mora ou falta de pagamento das prestações, que levem a ser invocada pelo promitente vendedor a cláusula resolutiva tácita, conforme se depreende da decisão a seguir:

EMENTA: CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. INADIMPLEMENTO DO PREÇO PELO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E DE IRREVOGABILIDADE. **A cláusula que confere o caráter irrevogável e irretratável ao contrato objetiva, tão-somente, impedir eventual arrependimento dentro da relação negocial formada, mas não impede que a parte invoque a cláusula resolutiva tácita, inerente a todos os contratos bilaterais.** DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO. DESCABIMENTO. PARTE QUE ADIMPLIU SOMENTE A ENTRADA DO PREÇO AJUSTADO, MEDIANTE RECIBO DE ARRAS. Inviável a devolução do valor pago a título de arras quando o que as prestou deu causa à rescisão do contrato. Circunstâncias que denotam ser o instrumento celebrado entre as partes sinal do negócio. DANO MORAL. Ausência de interesse recursal. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível N° 70024084683, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Aquino Flores de Camargo, Julgado em 18/06/2008).

Portanto, a eficácia da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade de contrato de promessa de compra e venda está ligada diretamente ao fiel cumprimento das obrigações combinadas entre alienante e comprador, de modo que não seja permitido arrepender-se durante a relação negocial. Somente deixaria de ter eficácia, ou seja, poderia ser retratável e revogável, se a parte se arrependesse no lapso de tempo até o início do cumprimento do contrato de promessa, mesmo que já tivesse sido pago o valor da entrada no ato da assinatura do contrato.

4 CONCLUSÃO

Nos dias de hoje, o ritmo agitado de vida experimentado pelos indivíduos – ocasionado pelas exigências no âmbito econômico, social e tecnológico que norteiam a sociedade, na qual buscam, cada vez mais, boa condição econômica e sucesso pessoal e profissional – acarreta, em alguns casos, sérios transtornos aos compradores de imóveis que deixam de tomar cautelas necessárias ao concluírem a negociação.

O contrato de promessa de compra e venda é aquele que se dá por meio de uma prestação de fazer, em que os pressupostos são os mesmos de qualquer contrato, mas que as partes combinam a celebração futura de outro contrato, o definitivo. Contudo, por ser um contrato com muitos detalhes, envolvendo o promissário comprador em questões emocionais e econômicas inerentes à escolha do imóvel, verifica-se que, ao celebrar um contrato de promessa de compra e venda com o alienante, há casos em que aparecem problemas.

Assim, este artigo ocupou-se em apresentar os contratos de promessa de compra e venda de imóveis, que consistem no pacto pelo qual o promitente vendedor obriga-se a alienar ao promissário comprador um bem imóvel determinado, pelo valor, condições e modos ajustados, passando-lhe a escritura definitiva quando houver quitação do preço. Por sua vez, o promissário comprador compromete-se a pagar o valor e cumprir todas as condições ajustadas no contrato, adquirindo, em consequência, direito real sobre o bem adquirido, com o direito de solicitar a outorga da escritura definitiva ou sua adjudicação compulsória.

Como o objetivo do trabalho estava centrado em analisar a (in)eficácia da cláusula de irretratabilidade e da irrevogabilidade dos contratos de promessa de compra e venda, partiu-se de noções gerais e conceituais dos contratos de promessa de compra e venda, bem como da cláusula de irretratabilidade e de irrevogabilidade, do registro do contrato no cartório de imóveis e do direito de arrependimento. A irretratabilidade do contrato é a qualidade do ato jurídico que não pode ser desfeito pela vontade das partes, por não apresentar qualquer vício. Interessante salientar, com o

objetivo de cuidado e cautela, que se deve fazer o registro da promessa no Registro de Imóveis da cidade, para valer contra terceiros e facilitar o direito à adjudicação compulsória, caso necessário.

Nesse sentido, em relação ao problema proposto da (in)eficácia da cláusula da irretratabilidade e da irrevogabilidade nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, concluiu-se que, como regra geral entre os doutrinadores e julgadores, nos contratos amparados com essa cláusula, somente podem ser retratáveis no lapso de tempo entre o valor de entrada pago na assinatura do contrato até o início do seu cumprimento. Em havendo arrependimento, o desistente arcará com as despesas da cláusula penal prevista no pacto ou o valor do sinal à parte contrária. Portanto, fora do período possível de arrependimento e em caso de o imóvel estar pago integralmente, o promissório comprador tem direito a obter a escritura definitiva ou sua adjudicação compulsória diante do alienante.

Importante salientar que, mesmo com a existência da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade no contrato de promessa de compra e venda, não significa eficácia plena para o promissório comprador, haja vista que ela tem como objetivo primordial evitar arrependimento durante a relação contratual, mas não eliminar eventuais dificuldades, como, por exemplo, a mora ou falta de pagamento de prestações, que levem ao promitente vendedor invocar a cláusula resolutiva tácita, ou, pelo outro lado, em casos de execução coativa com carta de adjudicação compulsória para o promissário comprador.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Brasília, DF, 10 dez. 1937. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/decreto-lei/1937-1946/del058.htm>>. Acesso em: 03 nov. 2010.

BRASIL. Decreto-Lei nº 745, de 07 de agosto de 1969. Dispõe sobre os contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e dá outras providências. Brasília, DF, 07 ago. 1969. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/decreto-lei/1965-1988/del0745.htm>>. Acesso em: 03 nov. 2010.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm>. Acesso em: 03 nov. 2010.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, DF, 19 dez. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 29 out. 2010.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 166. Arrependimento no Compromisso de Compra e Venda - Loteamento e a Venda de Terrenos para Pagamento em Prestações**. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verTexto.asp?servico=jurisprudenciaSumula&pagina=sumula_101_200>. Acesso em: 6 mar. 2012.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 413. Compromisso de Compra e Venda de Imóveis - Direito a Execução Compulsória - Requisitos Legais**. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verTexto.asp?servico=jurisprudenciaSumula&pagina=sumula_401_500>. Acesso em: 6 mar. 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 239. Adjudicação Compulsória - Registro do Compromisso de Compra e Venda.** Disponível em: <http://www.stj.gov.br/SCON/sumulas/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=S%FAMula+239&b=SUMU>. Acesso em: 6 mar. 2012.

DINIZ, Maria H. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas.** 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2004. v. 4.

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais.** 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 3.

_____. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos.** 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1.

_____. **Dicionário jurídico universitário.** São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais.** 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 3.

_____. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas.** São Paulo: Saraiva, 2006. v. 5.

MEZZARROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia S. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito.** São Paulo: Saraiva, 2008.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70036848893, da 19ª Câmara Cível. Apelante: Moema Teixeira de Melo da Silva. Apelados: Iago Araujo Giulian. Lucas Araujo Giulian. Relatora: Mylene Maria Michel. Porto Alegre, 21 de novembro de 2010. Disponível em: <<http://www1.tjrs.jus.br/busca/?tb=juris>>. Acesso em: 28 out. 2010.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70037751617, da 20ª Câmara Cível. Apelante: Otalino da Silva Martins. Apelado: Sérgio L Allgayer e Cia Ltda. Relator: Walda Maria Melo Pierro. Porto Alegre, 22 de setembro de 2010. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/site-php/jprud2/ementa.php>>. Acesso em: 31 out. 2010.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 195170394, da 9ª Câmara Cível. Apelante: Moema Teixeira de Melo da Silva. Apelados: Iago Araujo Giulian. Lucas Araujo Giulian. Relator: Breno Moreira Mussi. Porto Alegre, 12 de março de 1996. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/site_php/jprud2/ementa.php>. Acesso em: 31 out. 2010.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 70024084683, da 20ª Câmara Cível. Apelante: Gustavo Gomes Martins. Apelado: Ezaquiel Ramos. Relator: José Aquino Flores de Camargo. Porto Alegre, 18 de junho de 2008. Disponível em: <<http://www1.tjrs.jus.br/busca/?tb=juris>>. Acesso em: 28 out. 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

_____. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Leis 6.766/79 e 9.785/99.** 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Dos contratos e das declarações unilaterais de vontade.** 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 3.

SILVA, Bruno M. e. **Compra de Imóveis: Aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos.** 7. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

VENOSA, Silvio de S. **Direito Civil: Direitos reais.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004. v. 5.

_____. **Direito Civil: Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2003. v. 2.