



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

**A COMPRA DE BENS IMÓVEIS: ASPECTOS JURÍDICOS, CAUTELAS E
ANÁLISE DE RISCO**

ORIENTANDO: JAIR PEREIRA DOS REIS

ORIENTADORA: ME. GOIACY CAMPOS DOS SANTOS DUNCK

GOIÂNIA-GO
2021

JAIR PEREIRA DOS REIS

**A COMPRA DE BENS IMÓVEIS: ASPECTOS JURÍDICOS, CAUTELAS E
ANÁLISE DE RISCO**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Prof.a Orientadora: Me. Goiacy Campos dos Santos Dunck.

GOIÂNIA-GO
2021

A COMPRA DE BENS IMÓVEIS: ASPECTOS JURÍDICOS, CAUTELAS E ANÁLISE DE RISCO

Jair Pereira dos Reis¹

O presente artigo teve como escopo a examinação da relação contratual imobiliária de bens imóveis, evidenciando os seus aspectos jurídicos, as cautelas à serem arguidas e a análise de eventuais riscos que sucedem face o promitente comprador. Primeiramente buscou-se evidenciar a proeminência da observância aos princípios da boa-fé objetiva, da equivalência das prestações nas convenções particulares, da manutenção do negócio jurídico, da função social do contrato e da concentração registral, a fim de que haja o bom deslinde no negócio jurídico. Num segundo momento, a partir do aprofundamento do estudo, foi possível identificar e discutir os principais riscos contratuais implícitos que eventualmente permeiam a relação de compra e venda de um bem imóvel. Por fim, por meio da pesquisa bibliográfica, foi oportuno analisar os entendimentos jurisprudenciais acerca das ações de compra e venda que contém a cláusula compromissória de arbitragem como instrumento da autonomia privada e as ações de compra e venda de bens imóveis com gravame e os seus ônus consequenciais, como desdobramentos das problemáticas que permeiam o direito imobiliário nos dias atuais.

Palavras-chave: direito imobiliário; compra e venda; bem imóvel; análise de risco; aspectos jurídicos.

¹ Acadêmico do curso de Direito, e-mail: jair.empreendedor@hotmail.com

INTRODUÇÃO

Compreende-se que, os estudos sobre o direito imobiliário possuem particularidades que decorrem da área de atuação do direito privado e de toda a sua abrangência negocial. Face à esta premissa, a instituição do Código Civil foi essencial à uniformização dos preceitos que se vinculam às transações pré-imobiliárias, tal qual às operações de compra e venda de imóveis.

Com a finalidade de regular a referida área do direito civil foram instituídos alguns princípios basilares, como o princípio da manutenção do negócio jurídico, da função social do contrato e da concentração registral.

Pretende-se infletir a relevância dos princípios jurídicos para o direito brasileiro, bem como os conceitos que rodeiam a espécie de contrato de compra e venda de imóvel. Assim sendo, visualiza-se que o direito imobiliário é conduzido por fontes específicas, e se desdobra em vários temas, tais como, o distrato, as cláusulas contratuais, os riscos ocultos, dentre outros.

No que se refere ao distrato, instrumento utilizado para anular um acordo realizado entre contratantes, é possível visualizar o seu crescente índice de nos negócios de promessa de compra e venda, que ocorre devido à crise financeira dos dias atuais, e pela existência de fraude no contrato de compra e venda imobiliária.

Destarte, através do método bibliográfico pretende-se demonstrar o objeto da presente pesquisa, qual seja, o estudo das relações de compra e venda de bens imóveis, os seus aspectos e os seus riscos, ao ponto que foram analisadas ações que tratam sobre o aludido negócio com o fito de demonstrar os encargos judiciais.

Neste momento é relevante salientar que a motivação primordial deste artigo parte da realidade fática do autor, por se tratar de um profissional do ramo imobiliário, o qual atua como corretor e avaliador de imóveis, possuindo larga experiência acerca das particularidades concernentes à temática em questão.

Por fim, objetivou-se expor um processo no âmbito do Poder Judiciário acerca das relações contratuais com convenção da cláusula de arbitragem nos negócios de compra e venda, incluindo a análise da atuação das cortes de arbitragem como meio alternativo de efetivação de justiça, face o Recurso Especial n.º 1.742.547, recentemente julgado pelo Superior Tribunal de Justiça.

1 OS PRINCÍPIOS JURÍDICOS DA RELAÇÃO CONTRATUAL

Nesta primeira seção pretende-se infletir a relevância dos princípios jurídicos para o direito brasileiro, bem como os conceitos que rodeiam a espécie de contrato de compra e venda de imóvel.

Inicialmente pode-se afirmar que os princípios possuem um caráter de fonte e de base que regem as entrelinhas das relações negociais. O seu escopo de ser o “norteador” das relações contratuais e jurídicas – antes mesmo de uma norma – o imputa um dever de prestação e de organização.

Sob esta premissa, em toda e qualquer relação, espera-se que as partes façam jus aos princípios² que orientam determinado tema em evidência, ao ponto que a não observância à um determinado paradigma possa suceder em consequências negativas aos indivíduos:

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma qualquer. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores (BANDEIRA DE MELO, 1996, p. 546).

A Constituição Federal de 1988 foi um marco evidente no que tange a exposição de princípios constitucionais e a valorização de demais princípios que eventualmente possam emanar do direito privado.

A ideia é, portanto, a orientação na legalidade visando à realização de um negócio jurídico ético, reconectando, antes de tudo, o conceito da boa-fé objetiva entre os contratantes. Tem-se o contrato como um meio pelo qual duas ou mais pessoas estipulam entre si a prestação de alguma obrigação.

A despeito do contrato de compra e venda imobiliário ser regido pela autonomia privada, atribuindo a si um viés totalmente restrito, há de se ressaltar a proeminência da aplicação da teoria axiológica com o fito de que esteja presente nos negócios jurídicos, de modo que ao firmar um contrato, as partes alinhem as suas expectativas ao objetivo que observe a função social do contrato³.

² A disciplina dos contratos hodierna, no Brasil, é governada por princípios que derivam da experiência romana. As partes capazes, objeto lícito e acordo de vontades, elementos essenciais de um contrato, foram assim formulados desde pelo menos o séc. VI d.C (HAMBURGO, 2019).

³ Com efeito, o sentido social é uma das características mais marcantes do novo diploma, em contraste com o sentido individualista que condiciona o Código Beviláqua. Há uma convergência para

1.1 Conceito de contrato

De antemão, empreende-se que as referências teóricas dizem respeito à essência e à matriz de determinados temas. No que tange ao contrato cível brasileiro, destacam-se aspectos intrínsecos e clássicos consoante à realidade fática das sociedades democráticas hodiernas:

É inegável, nos tempos atuais, que os contratos, de acordo com a visão social do Estado Democrático de direito, hão de submeter-se ao intervencionismo estatal manejado com o propósito de superar o individualismo egoístico e buscar a implantação de uma sociedade presidida pelo bem-estar e sob a efetiva prevalência da garantia jurídica dos direitos humanos (THEODORO JUNIOR, 2004, p. 06).

Assim sendo, pretende-se realizar uma breve reflexão sobre o contrato de compra e venda de bem imóvel, as suas finalidades, dialogando com a função social e os ditames da boa-fé objetiva, bem como a respeito da conceituação do pré-contrato⁴. De modo geral, entende-se por contrato um negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, firmado entre duas ou mais partes que pretendem obrigar-se a cumprir um pacto de caráter relacional:

Ao assinar um contrato, as partes que se dispõem a praticar tal ato o fazem com o objetivo de planejar, juridicamente, o modo de ser e os efeitos de uma dada relação jurídica (TERRA; PUOLI, 2020, p. 490).

Um contrato pode versar sobre qualquer espécie de vínculo, desde que seja lícito, e observados os requisitos expressos na lei. Além de possuir inúmeras modalidades⁵ e formas, o contrato gera vínculos e efeitos imediatos e mediatos. É forçoso salientar que a ética deve permear a relação contratual, independentemente da modalidade ou da espécie apresentada, observando a boa-fé objetiva entre as partes. Sabe-se que no Brasil existem inúmeras espécies de contratos, incluindo o contrato de compra e venda de bem imóvel, o qual é tema do presente artigo.

a realidade contemporânea, com a revisão dos direitos e deveres dos cinco principais personagens do direito privado tradicional (GONÇALVES, 2018).

⁴ Tomando-se a concepção da obrigação como um processo, é possível afirmar a existência de três grandes fases do processo contratual: fase pré-contratual; fase contratual e fase pós-contratual. As negociações preliminares apresentam-se como fase eventual (podem ocorrer ou não) e, por isso, não estão previstas expressamente no Código Civil. As negociações preliminares podem ensejar responsabilidade civil pré-contratual (RIVABEM, 2016, p. 59-60).

⁵ São espécies de contratos: Compra e Venda; Troca ou Permuta; Estimatório ou Consignação; Doação; Locação de coisas; Empréstimo: Comodato e Mútuo; Prestação de Serviços; Empreitada; Depósito; Mandato; Comissão; Agência e distribuição; Corretagem; Transporte; Seguro; Constituição de renda; Jogo e Apostas; Fiança; Transação; Compromisso; Arbitragem; Que estão previstos nos Arts. 481 e 853 do Código Civil (VENOSA, 2012).

Serão demonstradas as principais características acerca da transferência do domínio da coisa, tendo como principal objetivo, o estudo sobre os embates sobre o contrato de compra e venda de imóvel nos dias atuais.

1.2 Finalidades do contrato de compra e venda imobiliária

No caso em tela intenta demonstrar que quando se promete realizar a transferência de um bem, sob o aspecto contratual entre duas partes, tem-se o contrato de promessa de compra e venda:

É uma espécie do gênero promessa de contratar. Trata-se de um contrato preliminar, assim entendido como aquele em que ambas as partes, ou uma delas, se comprometem a celebrar futuramente outro contrato, que será o contrato principal (SHERER, 1978, p. 31).

No contrato de promessa de compra e venda⁶ a vontade humana parte do pressuposto de uma condição de validade do negócio jurídico.

Além das questões de modalidades, espécies, gênero e do caráter privado é conveniente destacar os aspectos históricos que cercam o tema dos contratos em espécie, sob a perspectiva de que o direito brasileiro incorporou diversas inspirações internacionais no que tange a organização e a estruturação do viés de vínculo negocial.

O contrato de compra e venda emana historicamente do direito romano, de forma que evoluiu as suas convenções se espelhando no Código Civil Alemão.

A ideia de um contrato com predominância da autonomia da vontade, em que as partes discutem livremente as suas condições em situação de igualdade, deve-se aos conceitos traçados para o contrato nos Códigos Francês e Alemão. Entretanto, essa espécie de contrato, essencialmente privado e paritário, representa hodiernamente uma pequena parcela do mundo negocial (GONÇALVES, 2018, p. 04).

Afirma-se que o direito civil brasileiro atribuiu ao Código Civil de 2002 os aspectos convencionais destas influencias internacionais, refletindo no arcabouço normativo que as relações civis brasileiras carregam nos dias atuais.⁷

⁶ O compromisso de venda e compra, como contrato preliminar que é, tem por objeto um contrato futuro de venda e compra. Assim sendo, pode ser definido como ajuste de vontades por meio do qual os contratantes prometem, reciprocamente, levar a efeito uma compra e venda (RODRIGUES, 2004).

⁷ O Código Napoleão foi a primeira grande codificação moderna. A exemplo do direito romano, considerava a convenção o gênero, do qual o contrato era uma espécie. Idealizado sob o calor da Revolução de 1789, o referido diploma disciplinou o contrato como mero instrumento para a aquisição da propriedade (GONÇALVES, 2018).

Tal espécie de contrato possui como finalidade por parte do promitente vendedor a transferência do bem imóvel, ao ponto que o promitente comprador pretende adquirir o bem onerosamente.

Pode-se observar que este mútuo consentimento entre os contraentes gera de forma involuntária um direito obrigacional subjetivo. Tal subjetividade confere aos contratos um perfil único e específico.⁸

Sempre, pois, que o negócio jurídico resultar de um mútuo consenso, de um encontro de duas vontades, estaremos diante de um contrato. Essa constatação conduz à ilação de que o contrato não se restringe ao direito das obrigações, estendendo-se a outros ramos do direito privado e também ao direito público bem como à toda espécie de convenção (GONÇALVES, 2018, p. 05).

É oportuno esclarecer que essa finalidade – por mais específica e intencional – pode ser desvirtuada em um momento posterior, mesmo que ambas as partes não tenham o ânimo de desistirem do contrato.

Tal situação pode suceder diante uma não condição de continuidade por quaisquer motivos alheios relacionados à algum impedimento do plano material que foge ao senso de controle, ou até mesmo devido à fatores de ordem econômica.

1.3 O recorte teórico acerca do estudo dos princípios fundamentais como premissa no exercício do direito contratual

Vários são os princípios que regem uma relação contratual, estes se baseiam na intenção subjetiva das partes, porém, carregam um caráter jurídico e negocial. Os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato, da tutela jurídica dos contratos, da obrigatoriedade inerente aos contratos, geral da obrigatoriedade econômica, dentre outros.

Consoante esclarecido alhures, o legislador se atentou as particularidades inerentes ao contrato de compra e venda imobiliário, sendo promulgada a Lei nº 13.097/2015⁹, a qual foi uma opção acertada de evidenciar um dos princípios do

⁸ As relações contratuais decorrentes de vínculo jurídico tem uma repercussão pessoal e socioeconômica, dependendo da vontade humana, sendo necessária a presença de requisitos subjetivos, objetivos e formais (DINIZ, 2002).

⁹ A Lei 13.097/2015 incorporou o princípio da concentração no ordenamento jurídico brasileiro. Segundo tal princípio, todos os atos que possam ter reflexos na propriedade devem ser concentrados na matrícula imobiliária. Seus benefícios são claros, pois a aglutinação destas informações na matrícula, de forma exclusiva, traz celeridade e segurança jurídica ao mercado imobiliário, sendo

direito imobiliário, qual seja o princípio da concentração registral, o qual visou a inserção das informações no registro do imóvel, visando à publicização dos riscos.

Este princípio foi de extrema importância para a proteção do contrato de compra e venda imobiliário, possuindo o escopo de tutelar a segurança jurídica na relação negocial entre os contratantes:

O princípio da concentração registral consiste no reconhecimento da força centrípeta do fôlio real. As informações jurídicas relevantes e relacionadas a bens imóveis devem constar no registro imobiliário. (SANTA HELENA, 2017, p. 03).

As inovações principiológicas de fato são indispensáveis ao regular processamento dos negócios jurídicos, porém, há de serem explicitados os princípios que carregam uma bagagem histórica de grande valia à toda a estrutura contratual e jurídica do país, qual seja, a teoria da função social do contrato, e os seus desdobramentos.

O princípio da função social do contrato rege as relações de direito privado. Este encontra-se expresso no Código Civil e é objeto de estudo de inúmeros juristas do país. A sua premissa é caminhar com a eticidade¹⁰ e a operabilidade nas relações¹¹:

O princípio da função social, ora acolhido expressamente no Código Civil, constitui, em termos gerais, a expressão da socialidade no Direito Privado, projetando em seus corpora normativos e nas distintas disciplinas jurídicas a diretriz constitucional da solidariedade social (COSTA, 2005, p. 41).

Frisa-se que o princípio da função social¹² deve ser observado a sua idealização e valoração no contexto de uma sociedade, instituindo, desta forma, a expectativa do exercício da finalidade social nas relações contratuais e jurídicas entre os indivíduos.

benéfica para todo o sistema econômico. Cabe ao judiciário verificar seu efetivo cumprimento (CAMPOS; CUNHA, 2020).

¹⁰ O princípio da eticidade surge em meio à necessidade e à concretização de novas premissas, ideologias, que serão interpretadas em sintonia e à luz da Constituição Federal de 1988, inspiradas na boa-fé objetiva, que apresenta grande relevância e aplicabilidade no atual ordenamento civil brasileiro (CAVBRAL, 2012).

¹¹ Nas palavras do autor Antônio Jeová Santos (2002, op. cit.) “A operabilidade é entendida por Miguel Reale como o estabelecimento de soluções normativas visando à facilitação da interpretação e aplicação pelo operador de direito”.

¹² O primeiro significado de função social, usado em sentido amplo, é o de “finalidade”, ou “papel”. Esse significado de função social refere-se à ideia de Karl Renner sobre a função social, como imagem da função econômica de determinado instituto. Nesse sentido, todos os institutos jurídicos têm função social (FILHO, 2005).

Por último, tem-se a imperiosidade de destacar o princípio da manutenção do negócio jurídico¹³, e o seu ideal que preza pela confiança recíproca das partes e pelo aproveitamento das pretensões em uma relação contratual:

A ideia desse princípio é basicamente direcionada a evitar, dentro do máximo possível, que o negócio maculado por um defeito deixe de produzir os efeitos (ou alguns efeitos) pretendidos pelas partes. É direcionado ao legislador e ao juiz, pautando suas atividades para que vislumbrem, sempre que possível, uma maneira ou mecanismo jurídico que permita ao negócio produzir alguma eficácia (SILVESTRE; OLIVEIRA, 2020, p. 7124).

Por seu turno, este princípio vislumbra que o vínculo obrigacional emanado pelas partes seja eficaz mesmo perante algum defeito que possa influenciar no bom deslinde dos efeitos jurídicos inicialmente programados.

O legislador objetivou a plena eficiência do negócio entre os contraentes, sob o viés social e econômico:

Nesse sentido, a conservação é um instrumento de preservação e realização da autonomia privada, ou seja, do poder auto-regulatório da pessoa; aparece meio de desenvolvimento das relações econômicas e, por conseguinte, mais um instrumento que confere plenitude à dignidade da pessoa humana, na sua liberdade de contratar (SILVESTRE; OLIVEIRA, 2020, p. 7131).

Consoante à observância dos princípios mencionados alhures, pode-se concluir que a temática que versa sobre a relação do contrato de compra e venda imobiliário é mais complexa do que se possa presumir, visto que na maioria das vezes não reflete em um ato privativo perfeito, sendo imperioso a compreensão do arcabouço teórico-normativo com cautela e presteza, a fim de abranger os institutos imprescindíveis do direito imobiliário no ordenamento jurídico brasileiro.

2 O DISTRATO NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Continuamente, a partir desta segunda seção intenta-se discutir os aspectos do distrato em uma transação imobiliária face à não continuidade do negócio jurídico, o qual inicialmente foi pretendido – e intentado – pelas partes.

¹³ No Código Civil de 2002 o princípio da conservação está disperso em diversos dispositivos, cujos mais relevantes são: o art. 170 (conversão do negócio jurídico); o art. 144, que estabelece que o erro não prejudique a validade do negócio se a pessoa, a quem a manifestação de vontade se dirige, se oferece para executá-la em conformidade com a vontade real do manifestante (SILVESTRE; OLIVEIRA, 2020).

Sabe-se que o direito imobiliário é um ramo que emana do direito civil brasileiro. A sua abrangência se dá através das relações contratuais de bens imóveis e das conseqüentes relações econômicas e também jurídicas que uma promessa de compra e venda imobiliária possa suceder.

Essa espécie de convenção bilateral possui conceituação pela lei¹⁴ e pela doutrina:

A promessa de compra e venda de imóveis é um contrato preliminar porque tem como objeto um futuro contrato. Destina-se às pessoas que, desejando realizar a compra e venda, todavia não podem fazê-lo, em dado momento, por motivos diversos, destarte, se obrigam à sua realização, em data futura (PEREIRA, 1997. p. 21).

À vista disso, pode-se compreender que o contrato de compra e venda é um documento de caráter provisório que formaliza expectativa de direitos, ou seja, o mero interesse existente entre as partes.

Porém, esse documento também possui o condão de estabelecer obrigações e direitos recíprocos que gerarão, em tese, segurança jurídica entre os contraentes.

Apesar do ideal desta relação ser o bom deslinde contratual e a satisfação de ambas as partes envolvidas, é forçoso reconhecer que existem os riscos¹⁵ presumíveis e os efeitos onerosos que estarão suscetíveis à alguma das partes, a depender do caso em questão:

Vale destacar que no Direito brasileiro tem-se a teoria dos riscos, que deve ser observada quando do contrato de compra e venda. Tal teoria remete ao fato de que, devido a algum infortúnio, mas sem que houvesse vontade por parte do vendedor, ocorresse a perda do bem negociado em contrato. Nesse caso, caberia ao legislador estabelecer a quem recairia sofrer a consequência (BAIA, 2020, p. 61).

Sob a concepção do autor Marcelo Santos Baia, observa-se que a teoria dos riscos estará sob a análise do legislador e posteriormente ao crivo do Poder Judiciário, caso seja necessário uma análise do caso concreto a partir da intervenção judicial. Posto isto, entende-se que diante algum fator que possa ocasionar riscos ou ônus à alguma das partes da relação negocial, o contrato de compra e venda de imóvel poderá ser extinto, por liberalidade dos contraentes.

¹⁴ Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro (Código Civil, 2002).

¹⁵ Art. 492. Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador (Código Civil, 2002).

É relevante salientar que, nos dias atuais, um dos fatores determinantes que têm afetado as relações contratuais imobiliárias é a crise econômico-financeira¹⁶ que o país enfrenta nas últimas décadas, e que ameaça continuar nos próximos anos:

O desemprego e a perda do poder aquisitivo da população vêm acarretando inúmeros casos de devolução de imóveis ou resolução de contratos gerando discussão sobre os limites das cláusulas resolutórias (FELÍCIO, 2017, p. 08).

Além da crise financeira que se mostra como empecilho ao negócio jurídico imobiliário, existem os riscos ocultos que permeiam um contrato de compra e venda de bem móvel, os quais necessitam ser esclarecidos e analisados sob um olhar cauteloso. Diante a existência de algum risco, este poderá ser sanado na esfera extrajudicial, ou até mesmo na esfera jurídica, por meio da postulação em juízo.

O ordenamento jurídico brasileiro não se queda inerte frente aos riscos inerentes às transações imobiliárias em um sistema de presunção relativa e, em especial, aos riscos ocultos, tanto que possui mecanismos de estabilização jurídica. Dentre outros mecanismos que garantem segurança jurídica aos negócios jurídicos de transmissão imobiliária, podemos citar a evicção e a usucapião, em especial a sua espécie tabular (SANTA HELENA, 2017, p. 04).

Não obstante, essas questões inesperadas acabam refletindo a necessidade de encerrar imediatamente a obrigação de compra e venda imobiliária pactuada pelos interessados contratantes.

Uma das formas de finalizar a relação negocial anteriormente pactuada é por meio do distrato¹⁷, o qual se dá num aspecto de acordo entre as partes, ou seja, é bilateral.

O distrato elimina a eficácia do negócio quanto ao futuro, de modo que o contrato, que foi, continua sendo, embora acabado, encerrado e desprovido de efeitos. O distrato não “descontrata”, exceto em sentido assaz figurado. Tampouco consagra um mútuo dissenso⁴: os *distratantes* concordam plenamente, entre eles não há desacordo (*mutuus dissensus*) ou desentendimento, vez que ambos, obviamente, querem distratar (ASSIS, 2004, p. 59).

¹⁶ Num cenário de crise como a que vem ocorrendo no Brasil, não apenas consumidores que perderam o emprego, ou que foram vitimados por problemas de saúde, é que realizam o distrato e vêm se beneficiando do entendimento benéfico do STJ, mas investidores que, em vez de assumir os riscos, como em qualquer investimento, transferiram-nos para as incorporadoras (KNOERR et al., 2005).

¹⁷ O distrato é o trato em sentido contrário, ou seja, *contrarius consensus* (PONTES DE MIRANDA, 1959).

O distrato possui duas espécies, quais sejam, a modificativa e a extintiva, sendo que estas são conceituadas pelo direito civil brasileiro e reconhecida pelos juristas como duas modalidades distintas:

Em relação ao distrato extintivo, a disposição das partes atuará em maior ou menor profundidade, distinguindo-se, então, o distrato com eficácia *ex tunc* e *ex nunc*. Por sua vez, o distrato modificativo, na opinião de Pontes de Miranda, dá-se se a prestação é duradoura e começara a ser prestada (ASSIS, 2004, p. 60).

Assim sendo, verifica-se que o distrato é uma opção acertada de resolver o negócio entabulado, visto que terá a concordância de ambas as partes, sem quaisquer espécies de contrariedade. Muitos doutrinadores compreendem que o distrato gera involuntariamente uma nova possibilidade de relação jurídica considerada predisposta a uma ação recíproca.¹⁸

2.1 A convenção da cláusula de arbitragem nos contratos de compra e venda: uma crítica prático-social

A cláusula compromissória de arbitragem foi introduzida ao ordenamento jurídico com a premissa de ser um instrumento alternativo para resolver conflitos em matéria de direitos disponíveis.

Por meio da utilização da referida cláusula, as partes acordam que eventuais conflitos decorrentes do contrato seja resolvido exclusivamente perante o juízo arbitral, dispensando deste modo qualquer espécie de intervenção advinda do Poder Judiciário.

Esta cláusula, apesar de possuir um viés de amparo não é vislumbrada de forma benéfica, ante a imposição da sua obrigatoriedade para sanar questões decorrentes dos contratos imobiliários:

As cláusulas compromissórias de arbitragem instrumentalizam as denominadas 'estruturas de organização', que remetem, quando da eventual ocorrência de alguma controvérsia acerca da interpretação ou execução contratual, a uma atuação pacificadora de baixa litigiosidade, por meio do processo arbitral, preservando-se e atualizando-se os valores, intenções e escopos inicialmente perseguidos pelos contratantes (SILVA, 2003, p. 42).

¹⁸ Por tal motivo, e ressalva feita à disposição em contrário dos distratantes, as prestações porventura realizadas comportam restituição. Desse modo, o distrato gerará, em alguns casos, nova relação jurídica (ASSIS, 2004).

Destarte, será viável aplicar a cláusula compromissória de arbitragem a fim de proporcionar a resolução de um conflito sob o viés constitucional a partir da observância aos ditames da Carta Magna de 1988, a qual expressa o direito do acesso ao Poder Judiciário, e não à sua restrição perante a instituição de uma cláusula contratual.

Nesse sentido, compreende-se que o particular, possui a liberdade de, além de recorrer à instrumentos hábeis para solucionar um litígio, tem o direito de postular em juízo quando lhe aprouver.

A própria cláusula compromissória possui a natureza jurídica de intenção negocial eficaz e de renúncia de postulação jurídica, ao ponto que este efeito é considerado negativo, visto que afasta o poder jurisdicional:

Nela, as partes apenas se comprometem a renunciar à jurisdição comum, optando pela arbitragem. Ao surgir controvérsias, ela será aplicada, por meio de compromisso, ou, dispensando-se este, por interpelação direta ao juízo arbitral. Vê-se, pois, que necessariamente, não será seguida pelo contrato de compromisso arbitral, podendo-se assim afirmar ser a cláusula arbitral contrato de promessa, mas nem sempre promessa de contrato (VIEIRA, 2010, p. 03).

Continuamente é relevante evidenciar os aspectos do Recurso Especial nº 1.742.547, o qual tramitou perante o Superior Tribunal de Justiça, que versou sobre o julgamento da relação de um contrato de compra e venda imobiliário que conteve a cláusula compromissória de arbitragem:

RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. LIMITES E EXCEÇÕES. POSSIBILIDADE DE USO. AUSÊNCIA DE FORMALIDADE. IMPOSIÇÃO. PROIBIÇÃO. TERMO DE COMPROMISSO. 1. A ação ajuizada em 07/03/2016, Recurso Especial interposto em 19/03/2018 e a atribuído a este gabinete em 01/10/2018. 2. O propósito recursal consiste em determinar a legalidade de procedimento arbitral instaurado para dirimir controvérsia originada de contrato de promessa de compra e venda de unidade de empreendimento imobiliário. 3. O art. 51, VII, do CDC se limita a vedar a adoção prévia e compulsória da arbitragem, no momento da celebração do contrato, mas não impede que, posteriormente, diante do litígio, havendo consenso entre as partes – em especial a aquiescência do consumidor –, seja instaurado o procedimento arbitral. 4. É possível a utilização de arbitragem para resolução de litígios originados de relação de consumo quando não houver imposição pelo fornecedor, bem como quando a iniciativa da instauração ocorrer pelo consumidor ou, no caso de iniciativa do fornecedor, venha a concordar ou ratificar expressamente com a instituição. 5. Pelo teor do artigo 4º, parágrafo segundo, da Lei de Arbitragem, mesmo que a cláusula compromissória esteja na mesma página de assinatura do contrato, as formalidades legais devem ser observadas, com os destaques necessários. Cuida-se de uma formalidade necessária para as validades do ato, por expressa disposição legal, que não pode ser afastada por livre disposição entre as partes. 6. Na hipótese, a atitude da consumidora em promover o ajuizamento da ação evidencia a sua

discordância em submeter-se ao procedimento arbitral, não podendo, pois, nos termos do artigo 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor, prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização, visto ter-se dado de forma compulsória. Recurso Especial conhecido e provido em sua integralidade. Vistos, relatados e discutidos esses autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes nos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao Recurso Especial nos termos dos votos dos senhores ministros presentes.

Pode-se observar que, em sua decisão, o Tribunal Superior entendeu que a convenção da cláusula de arbitragem imposta face ao comprador, no caráter de consumidor, configura nulidade¹⁹, fundamentando a decisão mencionada alhures no artigo 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor²⁰.

É visível que no acórdão do referido recurso, o entendimento não considerou a previsão da cláusula compromissória sob o enfoque no princípio da espontânea pactuação das partes.

Porém, fato é que juristas e doutrinadores compreendem que a cláusula se revela como instrumento da autonomia privada, gerando, desta forma, um embate de polêmica, dúvidas e contradições pelos juristas e estudiosos no âmbito jurídico brasileiro:

Em sendo a cláusula compromissória arbitral uma extensão da autonomia negocial, em cuja esfera de regulação própria e legítima há criação de uma instância jurídica distinta da pública, não restam dúvidas que constitui um poderoso instrumento de auxílio à cooperação eficiente entre as partes (ALMEIDA, 2013, p. 25).

Os contratualistas consideram que a cláusula compromissória de arbitragem proporciona benesses sob a perspectiva de extensão dos negócios firmados sob esta cláusula, considerando os estudos sobre as vertentes da teoria econômica do Estado e a efetividade do instrumento arbitral no caso concreto:

Ato contínuo, analisar-se-á a cláusula compromissória arbitral enquanto mecanismo alternativo eficiente para a resolução de controvérsias, destacando-se os incentivos econômicos proporcionados por um sistema legal (ALMEIDA, 2013, p. 180).

¹⁹ Art. 4º. A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato.

§ 2º. Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula.

²⁰ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem.

Compreende-se que o embate que envolve a discussão acerca da obrigatoriedade da inserção da cláusula compromissória de arbitragem encontra-se esclarecido, tendo o Superior Tribunal de Justiça refletido sob a premissa de proteção à figura do consumidor dentro da relação contratual.

A ideia é a de que nenhum indivíduo deva ser afastado da possibilidade de em algum momento pleitear os próprios direitos perante o Poder Judiciário. Afinal, o direito, por muita das vezes, só fara jus diante a justiça social que tal esfera pode proporcionar:

A cláusula compromissória constitui apenas parte acessória do contrato constitutivo da obrigação; é a cláusula pela qual as partes, preventivamente, se obrigam a submeter-se à decisão do juízo arbitral, a respeito de qualquer dúvida emergente na execução do contrato (MONTEIRO, 1999, p. 02).

Face à este embate, presume-se que há de serem observadas as características que permearam o negócio jurídico, a fim de levantar a melhor possibilidade de resolução do litígio, observando os princípios que regem a relação contratual de compra e venda, bem como os ditames da Constituição Federal de 1988, que preza pela observância da legalidade plena e da eticidade nas relações.

3 A INDISPONIBILIDADE DOS BENS IMÓVEIS COM GRAVAMES E A NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO

Nesse momento, através da terceira e última seção do artigo, tem-se a oportunidade de expor um dos desígnios da presente pesquisa científica, qual seja, a proeminência da reflexão acerca dos principais riscos contratuais que eventualmente possam permear a relação de compra e venda, os quais têm causado consequências negativas nas relações.

Os riscos ocultos se desdobram de diferentes formas, bem como expõe o autor Breno de Andrade Santa Helena:

Inúmeros são os riscos ocultos durante uma transação imobiliária, como: negócios jurídicos anteriores na cadeia dominial nulo ou anuláveis, fraude contra credor, fraude à execução, dívidas previdenciárias, débitos tributários, limitações contratuais à fruição do bem, atos administrativos extintivos ou limitativos da propriedade (SANTA HELENA, 2017, p. 03).

Sob a compreensão de que toda e qualquer transição possui riscos presume-se que uma relação contratual não é absolutamente segura de modo que

alguma das partes estará vulnerável a sofrer diretamente a consequência de um ato eivado de má-fé:

Conhecer as fraudes que podem ocorrer, os gravames que possam existir e tomando os cuidados necessários dentro do que é solicitado ao homem médio prejuízos financeiros e moral podem ser evitados (GARCIA, 2018, p. 71).

No que tange a compra e venda imobiliária não é diferente, visto que tal negócio pode ocasionar inúmeros transtornos ao adquirente, como por exemplo, um despejo inesperado, um impedimento judicial, uma restrição imposta por algum órgão da Administração Pública, o que imediatamente ocasiona tensão, por conseguinte, insegurança entre os pactuantes:

Insta registrar que a medida que a insegurança jurídica vai se firmando, o mercado imobiliário se agrava ainda mais, pois, ao proteger apenas um lado, normalmente, o do adquirente desistente, o Judiciário desampara as construtoras e incorporadoras, bem como os adquirentes que ainda permanecem ligados ao empreendimento (SILVA, 2016, p. 02).

Esse tem sido o cenário de muitos negócios jurídicos firmados no Brasil, o que gerou instabilidade e muitos prejuízos aos contraentes, mas também os reflexos em outras contratações.

Posto isto, compreende-se que será viável desvencilhar os contratantes de eventuais riscos ocultos em uma relação de compra e venda de imóvel através da aplicabilidade coerente da Lei nº 13.097/2015.²¹

A referida lei elenca meios hábeis para disponibilizar informações suficientes à publicização dos riscos no registro da matrícula do bem imóvel, fazendo jus ao princípio da concentração registral, sob a consequência do credor ser apenado na desconstituição da realidade registral com sua preterição em favor à parte que adquiriu o bem imóvel de boa-fé:

As consequências da compra de imóvel litigioso ou sobre que incida gravame aconselham a prévia consulta aos registros públicos, pois estes são fonte garantidora da segurança jurídica nas relações negociais devem ser entendidos como a mais valiosa cidadela da comunidade contra os negócios clandestinos (RESENDE, 1997, p. 17 – grifo nosso).

É oportuno mencionar que mesmo diante da incidência do gravame²² no registro do bem imóvel, a parte onerada terá o direito de ser restituída na extensão

²¹ Além dos cuidados de praxe que se deve ter ao adquirir um imóvel, como análise do perfil do vendedor, eventuais dívidas, ações, ônus ou gravames de qualquer natureza que possam pender sobre o imóvel (MEIMES, 2016).

²² Os gravames são apontados no Serviço Registral em que está registrado o imóvel (VELOSO, 2013).

do valor do contrato:

No caso de incidência de gravame de penhora, o adquirente terá direito a reaver o preço pago pelo bem, restituindo-se as partes ao *statu quo ante*, sob pena de permitir-se o enriquecimento sem causa (RESENDE, 1997, p. 16).

É de extrema relevância que as partes se atentem para os eventuais riscos de uma relação, compreendendo que um contrato é um documento de caráter negocial e vinculativo que gera para os contratantes direitos e obrigações.²³

Por fim, entende-se que diante de situações viciadas, é imperioso que haja possibilidades de desvencilhar os ônus ocasionados por algum dos contraentes, a fim de prezar – mesmo que repressivamente – pela função social do contrato e pela boa fé-objetiva nas relações civis. Ressalta-se a existência da certidão de crédito judicial²⁴ como uma ferramenta de prova para cientificar que uma parte possui um valor fruto de um processo onde não foi possível realizar a execução do pagamento de uma quantia.

3.1 A análise do entendimento jurisprudencial sobre a ação de compra e venda de bem imóvel com instituição de gravame: os ônus consequenciais

É de conhecimento geral que o processamento de compra e venda de imóveis não é tão simples quanto aparenta. A realização de um negócio jurídico exige requisitos, tais como, clareza, seriedade, capacidade, objeto lícito e determinado, além de demais características essenciais ao pacto contratual.²⁵

Ao verificar os requisitos²⁶ da possível relação, as partes não se atentam aos ônus que estejam diretamente vinculados ao objeto de um contrato. Nos dias

²³ Exemplo da indiferença do terceiro ao distrato consiste no gravame real instituído após a alienação, oponível ao primitivo proprietário (ASSIS, 2004).

²⁴ Ainda, a ilegalidade do ato que emite a certidão de crédito é ampliada ao se notar que o artigo 793 do CPC veda a prática de quaisquer atos no processo, exceto as medidas cautelares urgentes, enquanto a execução estiver suspensa. A fortiori, estando a execução suspensa com o processo em arquivo provisório é vedado ao juiz extingui-lo, mediante entrega de certidão imprópria para o fim a que se destina (OLIVEIRA, 2009, p. 42).

²⁵ Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável, III - forma prescrita ou não defesa em lei (Código Civil, 2002).

²⁶ Os requisitos ou condições de validade dos contratos são de duas espécies: a) de ordem geral, comuns a todos os atos e negócios jurídicos, como a capacidade do agente, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não defesa em lei; b) de ordem especial, específico dos contratos (GONÇALVES, 2018).

atuais é comum a existência de restrições sob um bem. Estas restrições podem ser localizadas a partir da análise minuciosa nos sistemas de registros²⁷.

No processo julgado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, o qual versou sobre um processo de inventário judicial, que durante a partilha de um bem imóvel, verificou-se a existência de um gravame instituído na matrícula, consoante os documentos acostados aos autos.

Em sede de Agravo de Instrumento, o juiz manteve a decisão que negou a expedição de alvará que autoriza a alienação da fração do bem, sob a existência de gravame:

PEDIDO DE ALVARÁ PARA ALIENAÇÃO/PERMUTA DE BEM IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE GRAVAME SOBRE O IMÓVEL. Considerando que sobre o imóvel recai gravame dando conta que a parte recorrida é credora da ora recorrente, prudente a decisão que posterga a análise do pedido de expedição de alvará judicial para alienação/permuta da fração ideal do imóvel para após a juntada de laudo de avaliação do imóvel, assinado por profissional habilitado. Recurso desprovido. (Agravo de Instrumento n.º 70080337173, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, julgado em: 24/04/2019, data de publicação: 26/04/2019).

Posto isto, pode-se concluir que a instituição do gravame, que impede a alienação do imóvel, faz litigiosa a negociação, e automaticamente onera a obrigação, atrapalhando a aquisição do domínio da coisa. Além disso, é relevante observar as situações implícitas quanto à dúvida que perpetua se há a existência de impedimento, defeito, omissão ou erro na matrícula no imóvel.

O julgado recente do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso evidencia que, muita das vezes, as partes se atentam para os detalhes sutis do bem imóvel e dos seus documentos²⁸, porém, ocorre que excepcionalmente os bens possuem matrículas desatualizadas perante o Registro de Imóveis.

Acerca desse espeque, pode-se verificar através do referido julgado alhures, que o magistrado exige a prévia comprovação da situação do bem, a fim de considerar o seu livre desembaraço:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. MATRÍCULA DESATUALIZADA. DÚVIDA

²⁷ O mencionado sistema de registros fulcra-se em princípios como o da fé pública, da segurança jurídica e da publicidade (RESENDE, 1997).

²⁸ Se estes documentos estiverem incorretos perante os termos legais, o compromissário poderá propor a ação de adjudicação compulsória, cuja sentença transitada em julgado valerá como título para registro de propriedade. A adjudicação, em sentido amplo, significa a transferência de um ou mais bens, que pode ocorrer de modo coativo ou de comum acordo entre duas pessoas (MENDES, 2012, p. 31-32).

QUANTO A PROPRIEDADE E OU EXISTÊNCIA E GRAVAME NO IMÓVEL. SUSPENSÃO E PROIBIÇÃO. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Temerário o acolhimento do pleito de constrição sobre o imóvel, cuja matrícula encontra-se desatualizada, pois não se sabe se está livre e desembaraçado (TJ MT – AI: 1010175520198110000. Relator: Dirceu dos Santos. Data de Julgamento: 23/10/2019 e publicação: 29/10/2019, Terceira Câmara de Direito Privado).

À vista disso, é imperioso que haja o pleno conhecimento do bem e de toda a documentação que o identifica e o regulariza. Frisa-se que, mesmo que o promitente comprador possua ciência acerca da existência do gravame, o alienante, ora vendedor, não pode transferir o bem. Trata-se de um fato condicionante da relação negocial.

Em caso de o compromitente se recusar pela execução normal da promessa de compra e venda, a execução compulsória do instrumento de compra e venda é a outra modalidade de consumação do contrato através de sentença requerida pelo pedido de adjudicação compulsória (MENDES, 2012, p. 32).

Pode-se concluir que apenas as vontades das partes não é suficiente para a realização de um negócio jurídico lícito e eficaz, diante todas as determinantes que o Código Civil enfatiza, o qual deve ser observado e aplicado ao caso concreto.

CONCLUSÃO

A partir do desenvolvimento do presente artigo científico foi possível verificar que mesmo a partir da promulgação de normas infra legais que visaram sistematizar e regular a compra e venda de imóveis, as relações que sucedem do ramo do direito imobiliário têm ocasionado grandes conflitos no mundo fático e no mundo jurídico.

As discussões na esfera pactual – que até então eram comuns – ocasionaram a corriqueira judicialização, a qual passou a analisar os limites das convenções entre os particulares, destacando e julgando os seus consequentes ônus e riscos, bem como configurando as responsabilizações devidas nas esferas cível e extrajudicial.

Através da investigação empreendida foi possível compreender que para que uma relação contratual de compra e venda imobiliária seja efetiva e justa é

necessário que sejam observados princípios norteadores das relações contratuais no Brasil, quais sejam os princípios da manutenção do negócio jurídico, da concentração registral e da função social do contrato.

Além da observância dos mencionados princípios, também é essencial considerar a eticidade e a boa-fé contratual, visto que estas características são bases em qualquer espécie de pacto firmado, face o objetivo de instituir a plena aplicação das normas legais, por conseguinte, do pleno exercício do direito na liberdade de contratação, desde que observados os limites constitucionais.

Um dos pontos instigantes e curiosos da continuidade da pesquisa baseou-se na problemática que carca o direito ao distrato, ao ponto que quando as partes optam por esta resolução do contrato, o instrumento em si não se extingue, mas sim apenas os efeitos e os direitos que decorrem de forma automática a partir da realização do negócio jurídico.

Com a análise do Recurso Especial n.º 1.742.547 o qual versou sobre os contratos de compra e venda de bens imóveis com a instituição da cláusula compromissória de arbitragem, evidenciou-se que o instituto da arbitragem no direito civil, por conseguinte nas relações contratuais, é válido e constitucional, sob a premissa de que a parte contratante, no perfil de consumidor, esteja de acordo e plenamente esclarecido das restrições que sucedem da convenção de arbitragem.

Por fim, a partir do exame e da apreciação da ação que versa sobre um contrato de compra e venda de bem imóvel, que contém a inscrição de gravame como uma modalidade de risco e os seus ônus consequenciais – como desdobramentos das controvérsias que permeiam o direito imobiliário – foi possível compreender que somente o ânimo das partes a fim de firmar um negócio jurídico não é o suficiente, visto que as estipulações do mundo jurídico exigem requisitos essenciais que respeitem os limites estabelecidos pela Constituição Federal de 1988.

THE PURCHASE OF REAL ESTATE: LEGAL ASPECTS, CAUTIONS AND RISK ANALYSIS

The scope of this article was to examine the real estate contractual relationship of real estate, highlighting its legal aspects, precautions and analysis of possible risks that occur in relation to the prospective buyer. First, we sought to highlight the prominence of compliance with the principles of objective good faith, the equivalence of benefits in private agreements, the maintenance of the legal business, the social function of the contract and the concentration of registration, so that there is a good separation in the legal business. In a second moment, from the deepening of the study, it was possible to identify and discuss the main implicit contractual risks that eventually permeate the relationship of purchase and sale of a property. Finally, through the bibliographical research, it was opportune to analyze the jurisprudential understandings about the purchase and sale actions that contain the arbitration clause as an instrument of private autonomy and the actions of purchase and sale of real estate with lien, as a modality of risk, and its consequent burdens, as consequences of the problems that permeate real estate law nowadays.

Keywords: real estate law; buy and sell; immovable property; risk analysis; legal aspects.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Caroline Sampaio de. *A cláusula compromissória arbitral: uma perspectiva comparada do direito canadense e do direito brasileiro*. São Paulo: Biblioteca USP, 2013.

ASSIS, Araken de. *Do distrato no código civil*. Brasília: CEJ, 2004. Disponível em: https://www.anoregmt.org.br/arquivos/12395/12395_09684_00001.pdf. Acesso em: 25 set. 2021.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*. São Paulo: Junqueira, 2002.

BAIA, Marcelo Santos. *Direito comparado: o contrato de compra e venda no Brasil e em Portugal*. Rio de Janeiro: Revista Mosaico, 2020.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Curso de direito administrativo*. 8ª edição. São Paulo: Malheiros, 1996.

BRASIL. *Código Civil Brasileiro*. (2002). Brasília: Senado Federal, 2021.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. *RECURSO ESPECIAL Nº 1.742.547 - MG (2018/0121028-6)*. Recorrentes: Luiz Carlos Dias Coelho Lameu, Janaina Jerônimo de Melo. Recorrido: Conartes Engenharia e Edificações Ltda. Brasília, 18/06/2019. Publicado: 21/06/2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1840613&tipo=0&nreg=201801210286&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190621&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 06 set. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Agravo de Instrumento (70080337173)*, Sétima Câmara Cível. Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves. Julgado: 24/04/2019. Publicado: 26/04/2019. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/713185633/agravo-de-instrumento-ai-70080337173-rs>. Acesso em: 06 set. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso. *Agravo de Instrumento (1010175520198110000)*, Terceira Câmara de Direito Privado. Relator: Dirceu dos Santos. Julgado: 23/10/2019. Publicado: 29/10/2019. Disponível em: <https://tj-mt.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/839275924/agravo-de-instrumento-ai-1010175520198110000-mt>. Acesso em: 28 set. 2021.

CABRAL, Carolina Feitosa Cruz. *A eticidade como princípio básico no Código Civil de 2002: a manifestação da boa-fé, como uma resposta as aspirações de uma sociedade imersa em crise de valores*. Revista da ESMAT: Paraíba, 2012. Disponível em: <http://www.amatra13.org.br/arquivos/revista/5.pdf#page=48>. Acesso em: 01 out. 2021.

CAMPOS, Marialice Souzalima; CUNHA, Fabiana Cristina Arthur da. *O princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária como forma de redução dos custos de transação*. Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável, 2020.

COSTA, Judith Martins. *Reflexão sobre o princípio da função social dos contratos*. São Paulo: Revista Direito FGV, 2005.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. 17ª edição. São Paulo: Saraiva, 2002.

FELÍCIO, Gisele de Oliveira. *A crise econômica e os contratos de incorporação imobiliária*. Porto Alegre: UFRGS, 2017.

FILHO, Eduardo Tomasevicius. *A função social do contrato: conceito e critérios de aplicação*. Brasília: Revista de Informação Legislativa, 2005. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Eduardo-Tomasevicius-Filho-2/publication/330500578_A_funcao_social_do_contrato_conceito_e_critérios_de_aplicacao/links/5c432e98a6fdccd6b5b92c8b/A-funcao-social-do-contrato-conceito-e-criterios-de-aplicacao.pdf. Acesso em: 16 set. 2021.

FONSECA, João José Saraiva da. *Metodologia da pesquisa científica*. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila. Disponível em: <http://www.ia.ufrj.br/ppgea/conteudo/conteudo-2012-1/1SF/Sandra/apostilaMetodologia.pdf>. Acesso em: 02 de set. 2021.

GARCIA, Ana Paula Domingues. *Negócios jurídicos imobiliários – providências e cautelas para aquisição de imóveis*. Rio de Janeiro: Editora Multifoco, 2017. Disponível em: [https://www.caedjus.com/wp-content/uploads/2018/05/Atualidade do direito privado.pdf#page=47](https://www.caedjus.com/wp-content/uploads/2018/05/Atualidade_do_direito_privado.pdf#page=47). Acesso em: 02 de set. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil: direito das obrigações: parte especial*. 15ª edição. São Paulo: Saraiva, 2018.

HAMBURGO, Filipe Brito. *Consensualismo no contrato de compra e venda – uma análise da emptio-uenditio*. Brasília: UnB, 2019.

KNOERR, Fernando Gustavo et al. *Distratos no mercado imobiliário: críticas ao modelo solidarista de contrato e a análise econômica do direito contratual*. Paraná: Universidade Federal do Paraná, 2018. Disponível em: <file:///C:/Users/Julia/Downloads/4050-371376162-2-PB.pdf>. Acesso em: 10 de set. 2021.

MEIMES, Marcos. *A compra de imóvel locado a terceiro*. São Paulo, 2016. Disponível em: <https://santossilveiro.com.br/arq/2016.5.pdf>. Acesso em: 27 de set. 2021.

MENDES, Caio Graco de Aguiar Sabo. *A natureza jurídica da adjudicação compulsória*. Brasília, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. 30ª edição. São Paulo: Saraiva, 1999.

OLIVEIRA, Francisco Antônio de. *Execução na Justiça do Trabalho*. 5 edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

PEREIRA, Altino Portugal Soares. *A promessa de compra e venda de imóveis no direito brasileiro*. 2ª ed. Curitiba: Juruá, 1997.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcante. *Tratado de Direito Privado*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959, v. 25. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/348879/mod_resource/content/1/3.2%20Pontes%20de%20Miranda.%20Associação%CC%A7a%CC%83o%20e%20sociedade.pdf. Acesso em: 10 de set. 2021.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. *Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico*. 2ª edição, Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RESENDE, Ivana H. Ueda. *A alienação de coisa litigiosa e a alienação de coisa sobre que incida constrição judicial*. Brasília: Ver. Dout. Jurisp, 1997.

RIVABEM, Fernanda Schaefer. *Direito Civil III*. Rio de Janeiro: SESES, 2016.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais de vontade*. 30ª edição. São Paulo: Saraiva, 2004.

SANCHEZ, Júlio Cesar. *Direito imobiliário de A à Z: teoria e prática*. 1ª edição, São Paulo: Editora JH Mizuno, 2020.

SANTA HELENA, Breno de Andrade. *Os riscos ocultos nas transmissões imobiliárias e o princípio da concentração*. Revista Civilística, Distrito Federal, 2017.

SANTOS, Antônio Jeová. *Função social, lesão e onerosidade excessiva nos contratos*. São Paulo: Método, 2002.

SHERER, Ana Maria Funk. *Rescisão de promessa de compra e venda*. 2ª edição. Porto Alegre: Síntese, 1978.

SILVA, Bruno Mattos e. *Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos*. São Paulo: Atlas, 1999.

SILVA, Eduardo Silva da. *Arbitragem e direito de empresa: dogmática e implementação da cláusula compromissória*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

SILVA, Marcella Tosta. *A insegurança jurídica gerada pelos distratos no âmbito da incorporação imobiliário*, 2016.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; OLIVEIRA, Guilherme Fernandes de. *Reflexões em torno do princípio da conservação do negócio jurídico*. Florianópolis: CONPEDI, 2020.

SOUZA, Demétrius Coelho. *A cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de bens imóveis: uma visão constitucional*. 1ª edição. Londrina: Thoth, 2019.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie*. 9ª ed. São Paulo: Método, 2014.

TEIXEIRA, Tarcísio. *Compromisso e Promessa de Compra e Venda: distinções e novas aplicações dos contratos preliminares*. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2018.

TERRA, Marcelo; PUOLI, José Carlos Baptista. *Estudos de direito imobiliário: homenagem a Sylvio Capanema de Souza*. São Paulo: Ibradim, 2020.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *O contrato e sua função social*. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

VELOSO, Waldir de Pinho. *A segurança da escritura pública de compra e venda em face da fragilidade do contrato*. Montes Claros: Revista Faculdade de Direito, 2013.