

Motivação inerente ao projeto destes encontros:

Os cursos de graduação em Direito devem formar profissionais que revelem, entre outras, as seguintes competências e habilidades:

- interpretação e aplicação do Direito;
- utilização de raciocínio jurídico, de argumentação, de persuasão e de reflexão crítica;
- julgamento e tomada de decisões; e
- domínio de tecnologias e métodos para permanente compreensão e aplicação do Direito.

Fonte: DCN dos cursos de Direito – MEC.

Questões resolvidas sobre Contrato Preliminar

A reprodução das questões segue a Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/1998), em especial os incisos III e VIII do artigo 46:

"Art. 46. Não constitui ofensa aos direitos autorais: (...)

III – a citação em livros, jornais, revistas ou qualquer outro meio de comunicação, de passagens de qualquer obra, para fins de estudo, crítica ou polêmica, na medida justificada para o fim a atingir, indicando-se o nome do autor e a origem da obra; (...)

VIII – a reprodução, em quaisquer obras, de pequenos trechos de obras preexistentes, de qualquer natureza, ou de obra integral, quando de artes plásticas, sempre que a reprodução em si não seja o objetivo principal da obra nova e que não prejudique a exploração normal da obra reproduzida nem cause um prejuízo injustificado aos legítimos interesses dos autores."

01. Comente objetivamente a seguinte argumentação:

"O contrato preliminar, ou a promessa de contratar, caracteriza-se por seu objeto, que é um *contrahere*, uma obrigação de contratar. Executa-se, normalmente, através da conclusão do *contrato definitivo* que, em consequência, se torna, simultaneamente, solutório e constitutivo. Será *solutório*, ou liberatório, enquanto consistir no cumprimento de obrigações assumidas no contrato precedente, extinguindo-as. Será *constitutivo* no concernente às novas relações que dele resultarem, em caráter definitivo".¹

1 POZZA, Pedro Luiz. *Negócio Preliminar de Compra e Venda de bens imóveis e seus efeitos: uma passagem do direito obrigacional para o direito real*. Disponível em https://www.tjrs.jus.br/export/poder_judiciario/tribunal_de_justica/centro_de_estudos/doutrina/doc/negocio_preliminar_compra_e_venda.doc. Acesso em 27/07/2020.

Solução:

O contrato preliminar é uma obrigação de fazer que é adimplida pelo contrato principal. Este extingue o vínculo jurídico presente naquele e faz nascer nova obrigação originada na vontade das partes.

02. Indique quais dos negócios jurídicos a seguir não são contratos preliminares:

- I. Contrato de Compra e Venda de imóvel na planta
- II. Compromisso de Compra e Venda de imóvel
- III. Concurso público para formação de cadastro de reserva
- IV. Contrato pré-nupcial

- A) Somente um negócio jurídico não é contrato preliminar**
- B) Somente dois negócios jurídicos não são contratos preliminares
- C) Somente três negócios jurídicos não são contratos preliminares
- D) Nenhum negócio jurídico é contrato preliminar

Solução:**I. Contrato de Compra e Venda de imóvel na planta**

O Contrato de Compra e Venda de imóvel na planta **não é** espécie de contrato preliminar, pois inexistente promessa de pactuação futura. Existe um negócio jurídico com condições específicas ao vendedor e ao comprador:

- i) ao vendedor, o termo inicial ocorrerá no futuro (no momento da entrega do imóvel), mas o direito do comprador é adquirido na conclusão do contrato, sendo apenas sua exigibilidade diferida ao momento em que o termo se der (artigo 133 do Código Civil de 2002).
- ii) para o comprador, o termo inicial se verifica na assinatura do contrato.

II. Compromisso de Compra e Venda de imóvel

O Compromisso de Compra e Venda de imóvel na planta **é** espécie de contrato preliminar, pois contém a promessa de assinatura, em momento futuro específico, do contrato de compra e venda do imóvel.

III. Concurso público para formação de cadastro de reserva

O concurso público para formação de cadastro de reserva **é** espécie de contrato preliminar, pois existe a promessa de contratação futura, embora condicionada pelo princípio da discricionariedade da administração pública (adequação e oportunidade), que apresentam, em termos de resultados práticos, analogia com a possibilidade de cláusula de arrendimento no contexto dos negócios entre particulares.

IV. Contrato pré-nupcial

O contrato pré-nupcial é espécie de contrato preliminar ao contrato de casamento e tem por objeto a prevenção, com segurança jurídica (o artigo 1.653 do Código Civil de 2002, exige a formalização do contrato pré-nupcial por escritura pública), de futuros conflitos patrimoniais ao futuro casal.

03. Considere as seguintes afirmativas e assinale a alternativa correta.

- I. O contrato preliminar tem por característica principal seu objeto, que é a obrigação de contratar.
- II. O contrato preliminar pode ser firmado entre duas ou mais partes, que se obrigam a constituir um segundo contrato.
- III. O contrato resultante do adimplimento do contrato preliminar terá como objeto as suas próprias prestações, que deverão estar em conformidade com seu conteúdo.
- IV. O contrato decorrente do contrato preliminar extingue a obrigação deste e cria outras obrigações decorrentes das novas relações que resultarem.
- V. Um contrato preliminar pode sofrer sucessivas integrações até atingir um formato final, que terá validade sobre os formatos anteriores.
- VI. O contrato preliminar de compra e venda é caracterizado quando o promitente vendedor promete vender e o promitente comprador promete comprar coisa determinada ou determinável, com a obrigação de outorgar a escritura definitiva em conformidade ao estabelecido no contrato.

- A) Existe somente uma afirmação incorreta
- B) Existem somente duas afirmações incorretas
- C) Existem somente três afirmações corretas
- D) Todas as afirmações estão corretas

Solução:

Todas as afirmativas estão corretas com base na conceituação de contrato preliminar.

Concurso: **Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos do Município de Paulínea – Procurador Autárquico**

Ano: 2018

Questão: 18

Aplicação: VUNESP

18. Dois moradores da cidade de Paulínea firmaram um contrato preliminar de compromisso de compra e venda de um imóvel situado no centro da cidade. Sobre esse tipo de contrato, assinale a alternativa correta.

- A) Os contratos preliminares devem ter todos os requisitos essenciais do contrato a ser celebrado, inclusive quanto à forma.

B) Concluído o contrato preliminar, qualquer das partes tem o direito de exigir a celebração do contrato definitivo no prazo legal de trinta dias.

C) O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

D) É vedada a inclusão de cláusula de arrependimento nos contratos preliminares.

E) Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, não sendo possível o pedido de perdas e danos.

Solução:

A solução desta questão requer experiência jurídica apurada, a saber:

As alternativas **A**, **B**, **D** e **E** referenciam os artigos sobre o Contrato Preliminar contidos no Código Civil de 2002, mas com informações erroneamente alteradas, a saber (o conflito entre a alternativa e o artigo correspondente no Código Civil de 2002 está em destaque):

A) Os contratos preliminares devem ter todos os requisitos essenciais do contrato a ser celebrado, **inclusive quanto à forma**.

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

B) Concluído o contrato preliminar, qualquer das partes tem o direito de exigir a celebração do contrato definitivo **no prazo legal de trinta dias**.

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

O artigo determina que a parte postulante assine prazo à outra parte para que efetive o contrato preliminar, mas **inexiste prévia estipulação do prazo legal**.

D) É **vedada** a inclusão de cláusula de arrependimento nos contratos preliminares.

O artigo 463 indica a possibilidade da cláusula de arrependimento constar no contrato preliminar:

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

E) Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, **não sendo possível o pedido de perdas e danos**.

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

Excluídas as alternativas analisadas, resta somente a alternativa **C** como correta. Mas aqui surge uma dificuldade interpretativa, a saber:

I. O direito pessoal, ou obrigacional, é o direito que **vincula juridicamente duas pessoas, assumindo uma o dever de prestar algo em favor da outra**. Se a obrigação não for realizada voluntariamente o será coativamente, por determinação judicial.

II. O contrato preliminar é uma **obrigação de fazer**.

III. O contrato de compra e venda de imóvel consiste em **obrigação de dar** (o vendedor dá o imóvel e o comprador dá o preço).

Se o contrato preliminar envolve uma obrigação de fazer e o contrato de compra e venda envolve uma obrigação de dar, então, aparentemente, existe um conflito conceitual na alternativa em relação ao enunciado da questão.

Adicionalmente, o contrato de compra e venda de imóvel, por envolver direito real e para que o negócio jurídico seja eficaz, deve ser levado a registro no cartório de imóveis competente (Lei 6.766/1979, Art. 26, § 1.º *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 e Artigo 1.245 do Código Civil de 2002:*

"Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel"). Mas a alternativa afirma taxativamente o contrário:

C) O direito à adjudicação compulsória **não se condiciona ao registro** do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Esclarecimento: **Adjudicação compulsória** é a ação voltada ao registro de imóvel com ausência da documentação exigida em lei. Pela ação o titular do imóvel busca obter a Carta de Adjudicação, em que o juiz determina o registro no Cartório de Imóveis competente.

A solução para o suposto conflito conceitual está na **Súmula 84** do STJ: *"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro"*. Mas a ementa sumular se mostra de difícil entendimento!

A súmula 84 assegura o direito à adjudicação compulsória, ainda que o contrato não tenha sido registrado. Isso porque, na disputa jurídica que originou a súmula, entendeu-se que o contrato de compra e venda, embora tenha por objeto um direito real representado no imóvel, também é uma obrigação de natureza pessoal: *"Tomando como premissa a natureza dos direitos em pauta, a demanda a ser utilizada pelos contratantes também se reveste da característica pessoal, pelo que se dispensa a inscrição do contrato no registro imobiliário. Desta forma, cuidando-se de ação que visa a exigir o cumprimento do contrato, com efeitos entre as partes, o registro não emerge como condição essencial ao seu ajuizamento, seja ação de obrigação de fazer, do que não se tem mais dúvida, seja adju-*

dicação compulsória, consoante entendimento atual deste Tribunal, de que é exemplo, dentre outros, o REsp 13.639-SP (DJ 16.11.92), também por mim relatado”².

2 Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, relator no REsp 37466/RS, julgado em 25.11.96, pela 4ª Turma do STJ. Fonte da citação: POZZA, Pedro Luiz. *Negócio Preliminar de Compra e Venda de bens imóveis e seus efeitos: uma passagem do direito obrigacional para o direito real*. Disponível em https://www.tjrs.-jus.br/novo/centro-de-estudos/wp-content/uploads/sites/10/2021/04/negocio_preliminar_compra_e_venda.pdf. Acesso em 17/01/2022.