

**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MACHADO DE ASSIS
FACULDADES INTEGRADAS MACHADO DE ASSIS
CURSO DE DIREITO**

EDUARDO ANTÔNIO RIGO

**CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E A APLICABILIDADE DO
CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Santa Rosa
2016

EDUARDO ANTÔNIO RIGO

**CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E A APLICABILIDADE DO
CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades Integradas Machado de Assis, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Ms. Roberto Possebon

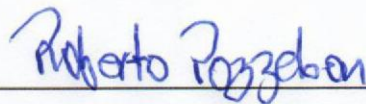
Santa Rosa
2016

EDUARDO ANTÔNIO RIGO

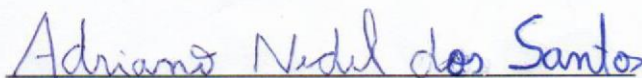
CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E A APLICABILIDADE DO
CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Monografia apresentada às Faculdades
Integradas Machado de Assis, como
requisito parcial para obtenção do Título
de Bacharel em Direito.

Banca Examinadora



Prof. Ms. Roberto Pozzebon- Orientador



Prof. Ms. Adriano Nedel dos Santos



Prof.^a Ms. Rosmeri Radke Cancian

Santa Rosa, 05 de dezembro de 2016.

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho a todos que fizeram e fazem parte da minha trajetória, a Deus pela oportunidade de superação, minha família, amigos e colegas.

AGRADECIMENTOS

A Deus por ter me dado saúde e força para superar as dificuldades.

A esta universidade, seu corpo docente, direção e administração que oportunizaram a janela que hoje vislumbro um horizonte superior, eivado pela acendrada confiança no mérito e ética aqui presentes.

Ao meu orientador Roberto Possebon, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, pelas suas correções e incentivos.

Aos meus pais Eli Zeterlund e Antônio Americo Rigo, pelo amor, incentivo e apoio incondicional.

Ao meu Padrasto Diógenes Andrighetto, fundamental para a escolha do direito como graduação.

Ao meu irmão Gabriel Enrico Andrigheto, que mesmo tendo nossas diferenças sempre me ajudou no que foi solicitado.

A minha esposa Aline Rigon Rigo, que sempre entendeu as demoradas aulas e noites esperando o meu retorno, agora com a nossa filha Maria Antônia Rigo.

E a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

Alexandre, César, Carlos Magno e eu mesmo fundamos impérios, mas à base de que firmamos as criações do nosso gênio? À base da força. Só Jesus Cristo fundou seu reino à base do amor, e até hoje milhões de homens morreriam por ele.

Napoleão Bonaparte

RESUMO

O presente trabalho monográfico analisa a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078 de 11 de Setembro de 1990) nos contratos de compra e venda de imóveis, de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro. Insta mencionar que os referidos contratos de compra e venda se intensificaram nos últimos anos, em virtude do incentivo concedido pelo Estado para a aquisição da casa própria. Nesse norte, surge o questionamento: em que medida o Código de Defesa do Consumidor pode ser aplicado para dirimir situações envolvendo o contrato de compra e venda de imóveis? Entender as situações em que o Código de Defesa do Consumidor pode ser aplicado para dirimir as situações envolvendo os contratos de compra e venda de imóveis revela-se de grande interesse para a sociedade. O objetivo principal do trabalho é analisar a modalidade do contrato de compra e venda de imóveis e a incidência do Código de Defesa do Consumidor, a fim de compreender a solução para as lides oriundas desse tipo de contrato. Para isso, é imperativo realizar uma análise jurisprudencial dos Tribunais, acerca dos inúmeros conflitos oriundos do recente crescimento da construção civil, fruto do incentivo das políticas públicas. A pesquisa desenvolvida no presente trabalho de conclusão de curso possui natureza teórica, uma vez que o estudo e a análise na doutrina, legislação e jurisprudência, formam a base da pesquisa, através do método indutivo, com a realização de uma abordagem histórica e contemporânea envolvendo os contratos de compra e venda. Em relação à estruturação do trabalho, frisa-se que no primeiro capítulo é realizado um estudo acerca do instituto do contrato, sua origem, evolução histórica e princípios norteadores. Posteriormente, no segundo capítulo, a análise versa sobre o contrato de compra e venda, seus elementos constitutivos e suas regras especiais. Finalizando, o terceiro capítulo aborda a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda de imóveis, a relação do Código de Defesa do Consumidor e o Direito Imobiliário e a jurisprudência sobre o assunto. Através do presente do trabalho é concluído que as questões relativas a descumprimento de condições pré-estabelecidas devem ser resolvidas pelo Poder Judiciário, principalmente no que concerne a prazos de prescrição, como pudemos observar nos contratos de compra e venda de imóveis, já que essa matéria não é totalmente disciplinada, dependendo da jurisprudência. Para o pesquisador o tema é fundamental para entender os meios legais para dirimir os conflitos, de modo a assegurar os direitos dos consumidores, bem como, respeitar os direitos fundamentais do cidadão.

Palavras-Chave: Contrato. Venda de Imóveis. Código de Defesa do Consumidor.

ABSTRACT

This monographic work analyzes the applicability of the Consumer Protection Code (Law no. 8,078 of September 11, 1990) in the purchase and sale of real estate contracts, in accordance with the Brazilian legal system. It urges to mention that the aforementioned purchase and sale agreements have intensified in recent years, due to the incentive granted by the State for the acquisition of own house. In the north, the question arises: to what extent can the Consumer Defense Code be applied to settle situations involving the purchase and sale of real estate? Understanding the situations in which the Consumer Protection Code can be applied to settle situations involving contracts for the purchase and sale of real estate is of great interest to society. The main objective of the work is to analyze the modality of the contract of purchase and sale of real estate and the incidence of the Code of Consumer Protection, in order to understand the solution for the issues arising from this type of contract. For this, it is imperative to conduct a jurisprudential analysis of the Courts, about the numerous conflicts arising from the recent growth of civil construction, fruit of the incentive of public policies. The research developed in the present work of course completion has a theoretical nature, since the study and analysis in doctrine, legislation and jurisprudence, form the basis of the research, through the inductive method, with the realization of a historical and contemporary approach involving The purchase and sale agreements. In relation to the structuring of the work, it is emphasized that in the first chapter a study is made about the institute of the contract, its origin, historical evolution and guiding principles. Subsequently, in the second chapter, the analysis is about the contract of purchase and sale, its constituent elements and its special rules. Finally, the third chapter deals with the applicability of the Consumer Protection Code in real estate purchase and sale contracts, the relationship between the Consumer Protection Code and Real Estate Law and the jurisprudence on the subject. Through the present of the work it is concluded that the questions related to non-compliance with pre-established conditions must be resolved by the Judiciary, especially regarding limitation periods, as we could observe in the contracts of purchase and sale of real estate, since this matter is not fully disciplined, depending on the case law. For the researcher the subject is fundamental to understand the legal means to resolve the conflicts, in order to ensure the rights of the consumers, as well as, respect the fundamental rights of the citizen.

Keywords: Contract. Properties sell. Consumer protection code.

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| INTRODUÇÃO..... | 9 |
| 1 DOS CONTRATOS..... | 11 |
| 1.1 DA ORIGEM DOS CONTRATOS, CONCEITO E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA..... | 11 |
| 1.2 DOS PRINCÍPIOS NORTEADORES DOS CONTRATOS..... | 17 |
| a) Princípio da Autonomia da Vontade..... | 18 |
| b) Princípio da Boa-fé..... | 19 |
| c) Princípio da Força Obrigatória..... | 20 |
| d) Princípio da Relatividade..... | 22 |
| e) Princípio do Consensualismo..... | 23 |
| 2 CONTRATO DE COMPRA E VENDA..... | 25 |
| 2.1 DOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS..... | 25 |
| a) Da Coisa..... | 27 |
| b) Do preço..... | 28 |
| c) Do consentimento entre as partes..... | 28 |
| 2.2 DAS REGRAS ESPECIAIS..... | 29 |
| a) Pacto de Retrovenda..... | 31 |
| b) Da venda a contento e da venda sujeita à prova..... | 32 |
| c) Da preempção ou preferência..... | 33 |
| d) Preferência do inquilino..... | 34 |
| e) Pacto de melhor comprador..... | 35 |
| f) Pacto comissório..... | 35 |
| g) Da venda com reserva de domínio..... | 35 |
| h) Venda sobre documentos..... | 36 |
| 3 DA APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS..... | 38 |
| 3.1 CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DIREITO IMOBILIÁRIO..... | 38 |
| 3.2 ANÁLISES JURISPRUDENCIAIS..... | 40 |
| 3.3 CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR..... | 47 |
| CONCLUSÃO..... | 49 |
| REFERÊNCIAS..... | 51 |

INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico tem como proposta a análise da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos imobiliários. O problema a ser resolvido pela pesquisa é: em que medida o Código de Defesa do Consumidor pode ser aplicado para dirimir situações envolvendo o contrato de compra e venda de imóveis?

A pesquisa é relevante para o meio acadêmico e jurídico pelo grande número de contratos de compra e venda de imóveis realizados no cotidiano, porém, em muitos casos não é de conhecimento técnico das partes os direitos e obrigações, bem como, a legislação pertinente aplicável.

Logo, entender os meios legais para dirimir os conflitos, de modo a assegurar os direitos dos consumidores, bem como, respeitar os direitos fundamentais do cidadão é de vital importância para a sociedade.

O trabalho de conclusão de curso teve por metodologia em seu desenvolvimento a pesquisa de natureza teórica, uma vez que o estudo e a análise da doutrina, legislação e jurisprudência, foram a base da mesma. Em relação à coleta de dados utilizados no trabalho, frisa-se que foram colhidos através de pesquisa bibliográfica em livros e artigos, bem como da análise de leis e de decisões judiciais de maior influência. O método utilizado foi o indutivo, através da abordagem histórica e contemporânea envolvendo os contratos de compra e venda.

A estrutura é composta por três capítulos, iniciada pelo estudo dos contratos, no primeiro capítulo, momento em que é realizado um apanhado histórico acerca da sua origem e são elencados os seus princípios norteadores. Conforme restará demonstrado, a origem e evolução histórica acerca do contrato são relevantes para entender as suas transformações até obter a estrutura legal atual.

O segundo capítulo versa especificamente sobre o contrato de compra e venda, seus elementos constitutivos, quais sejam, a coisa, o preço e o consentimento das partes. Em sequência, o segundo capítulo trata das regras especiais do contrato de compra e venda.

O terceiro capítulo, por fim, aborda a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda de imóveis, a relação entre o Código de Defesa do Consumidor, bem como analisa as principais decisões judiciais acerca do tema. Portanto, nesse capítulo é compreendido as situações em que o código consumerista pode ser aplicado para dirimir conflito envolvendo os contratos de compra e venda, de acordo com a jurisprudência.

1. DOS CONTRATOS

É fundamental para o desenvolvimento do presente trabalho monográfico realizar uma leitura da origem e da evolução ao longo da história para melhor conhecer as transformações pelas quais passou o instituto do contrato até alcançar a estrutura legal que tem hoje.

É oportuno mencionar que o contrato tem por base a vontade das partes, de acordo com Sílvio de Salvo Venosa (VENOSA, 2009). Dessa forma, seguindo o ensinamento do autor, significa dizer que é a parte do direito privado na qual as pessoas têm maior liberdade para realizarem os seus negócios. Não significa, porém, ausência de limitações ou de regras inerentes a liberdade de contratar ou autonomia da vontade dos contratantes como preferem alguns autores: o ordenamento jurídico assegura tal liberdade, porém, dentro de certos limites (VENOSA, 2009).

Importante, então, como base da pesquisa a ser desenvolvida, conhecer os aspectos históricos que servem de alicerce e edificação da estrutura que temos na atualidade. Esta abordagem traz no primeiro capítulo o estudo dos aspectos históricos e os princípios norteadores dos contratos como parte inicial para estudar no segundo capítulo o contrato específico de compra e venda, o que justifica a relevância desta parte inicial.

1.1 DA ORIGEM DOS CONTRATOS, CONCEITO E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Os autores utilizados na pesquisa não fazem referência a um momento histórico que marca o exato surgimento do contrato. Mencionam ter surgido com a função de regular as atividades econômicas, adequar-se conforme o local e acompanhar o desenvolvimento da sociedade.

O contrato é um dos institutos com existência das mais longínquas a que se tem conhecimento (VENOSA, 2009). Para Gilberto Kerber, em relação à definição de contrato:

O que as leis, os códigos e a Constituição realizam em grande escala, em nome do Estado, os contratos realizam-no em pequena escala, as interações individuais, as das associações e instituições, e das empresas. Vamos aprender que, nos dois casos, há uma tentativa de domínio do futuro pela promessa. A de resto, como se sabe, na base da lei está o contrato

social, da mesma forma que o contrato privado recebe sua força obrigatória de lei. Contratar é prever. O contrato é uma dominação sobre o futuro, escreveu Georges Ripert. (KERBER, 2005, p. 13).

O autor civilista Sílvio Salvo Venosa faz referência mais detalhada do momento histórico, especialmente do Direito Romano, no qual já se poderia falar em contrato como instrumento legalmente reconhecido:

No Direito Romano primitivo, os contratos, como todos os atos jurídicos, tinham caráter rigoroso e sacramental. As formas deviam ser obedecidas ainda que não expressassem exatamente a vontade das partes. Na época da Lei das XII Tábuas, a intenção das partes estava materializada nas palavras corretamente pronunciadas (...). No Direito Romano, convenção e pacto eram conceitos equivalentes e significavam o acordo de duas ou mais pessoas a respeito de um objeto determinado. O simples acordo, convenção ou pacto, porém, não bastava para criar uma obrigação juridicamente exigível. (VENOSA, 2009, p. 356).

Verifica-se, pelo que os doutrinadores consensualmente citam, que na medida em que as civilizações foram se desenvolvendo, o contrato sofreu transformações. Inicialmente, de acordo com Venosa, em virtude do surgimento do instituto do contrato, o devedor passou a ter que responder, tanto moral, quanto fisicamente, pelas dívidas realizadas (VENOSA, 2009).

O Direito Contratual, de acordo com o ensinamento de Maria Helena Diniz, é um dos ramos do Direito Privado, responsável por disciplinar as relações e direitos oriundos de qualquer tipo de relação contratual em território brasileiro (DINIZ, 2004). Segue Diniz mencionando que:

A doutrina das obrigações contratuais tem por escopo caracterizar o contrato, abrangendo nesse conceito todos os negócios jurídicos resultantes de acordo de vontades, de modo a uniformizar sua feição e excluir, assim, quaisquer controvérsias, seja qual for o tipo de contrato, desde que se tenha acordo bilateral ou plurilateral de vontades. (DINIZ, 2004, p.21).

Acerca dos aspectos históricos a referida autora leciona que:

Entre os egípcios, adjudicava-se ao credor a própria pessoa do devedor. Entre os hebreus, tornava-se ele escravo, bem como sua mulher e filhos, do seu credor. Entre os romanos, o credor podia prender o devedor, vendendo-o em três feiras sucessivas, ou, ainda, matá-lo [...]. (DINIZ, 2004, p. 90).

É notório que na época inexistia a estrutura normativa e jurídica que se tem hoje, fruto da evolução e transformação da sociedade. Naquele momento histórico o patrimônio de uma pessoa era mais valioso do que a vida de muitas outras. Segundo

a mesma autora o contrato foi tipificado no Direito Romano e solidificou-se no Direito Canônico (DINIZ, 2004).

Primitivamente, de acordo com o ensinamento de Venosa, o contrato deveria ser respeitado mesmo que não demonstrasse a verdadeira intenção das partes envolvidas, justo por isso que as palavras escolhidas para perfectibilizar o contrato deveriam ser cuidadosamente selecionadas. Segue o autor afirmando que foi durante a Idade Média que surgiu a faculdade do credor do contrato poder buscar o ressarcimento a título de reparação pelos danos sofridos, haja vista a responsabilidade civil existente (VENOSA, 2009).

O autor Luiz Guilherme Loureiro aduz que “[...] se uma promessa fosse mal cumprida ou não fosse totalmente cumprida, o promissário podia fazer valer as suas razões com uma ação *ex delicto*.”. O mesmo autor complementa: “Assim, a sua ação era tutelada não por um direito contratual, ainda desconhecido, mas pelo direito de responsabilidade civil. A violação do contrato era considerada um agravo e um dano.” (LOUREIRO, 2004, p. 32).

Mencionando a evolução do contrato no Código Francês, Venosa, traz a informação de que “[...] todas as codificações seguintes no Século XIX navegaram em águas do modelo francês.” (VENOSA, 2009, p. 354). São exemplos: o Código Italiano e a maioria dos Códigos latino-americanos, uma vez que o Código Napoleônico mostrou-se como a primeira grande codificação moderna, não sendo a melhor, tampouco a primeira, mas sim em razão da grande difusão em larga escala, haja vista a preponderância da cultura francesa naquela época (VENOSA, 2009).

Aliás, a respeito do contrato no Código Francês, Venosa ensina que:

O contrato, o acordo de vontades, representava, na verdade, uma garantia para os burgueses e para as classes proprietárias, que a nova classe dominante não pretendia destruir, mas promover numa relação de aliança subalterna (Roppo, 1988:46). A transferência dos bens passava a ser dependente, exclusivamente da vontade. A classe de comerciantes passava a deter o poder econômico e, portanto, a ter condições de impor sua vontade. Por outro lado, os proprietários, juridicamente, não poderiam ser privados de seus bens, sem sua manifestação de vontade. [...] O contrato, no sistema francês, é posto como o ponto máximo do individualismo. O contrato vale e é obrigatório, porque assim foi desejado pelas partes. Nesse sentido, diz o art. 1.134 do Código francês: “As convenções feitas nos contratos formam para as partes uma regra à qual devem se submeter como a própria lei”. Não há outras limitações para o contrato que não aquelas fundadas em interesse público. [...] No sistema francês, o contrato opera a transferência dos direitos reais, porque está ligado à propriedade. Trata-se do contratualismo levado ao extremo, baseando a própria estrutura do Estado em um contrato, sob a influência de Rousseu. (VENOSA, 2009, p. 354/355).

Com a evolução, as partes do contrato obtiveram a possibilidade da contratação de acordo com a sua vontade, uma vez que havia respeito às normas. O Estado não intervia, a não ser que o contrato contrariasse aos interesses da sociedade ou da ordem pública (VENOSA, 2009).

O autor Caio Mário da Silva Pereira, acerca dos aspectos históricos do contrato, leciona que uma vez celebrado, com observância estrita do ritual, o contrato gerava obrigações, vinculava as partes e munia o credor da “*actio*”, sem a qual não haveria direito, pois esta amparava faculdade do credor de reclamar em juízo. (PEREIRA, 2014). Primitivamente, continua ele:

[...] o Direito Romano estruturou o *contractum* e o *pactum*. O primeiro possuía uma normatização e era dotado de *actio* (sanção). O segundo eram vontades das partes, sem força cogente e sem nome especial nem forma predeterminada. Ambos, *contractum* e *pactum*, eram genericamente denominados de *conventiones*: “ Contrato e pacto eram compreendidos na expressão genérica *conventio*. (PEREIRA, 2014, p.9).

Esclarece também que inicialmente quatro eram os pactos que utilizavam a “*actio*”, a saber: venda, locação, mandato e sociedade. No que se refere ao principal traço distintivo do Direito Romano e o Direito Moderno é a relação jurídica criada. No Direito Romano era personalíssimo, ou seja, vinculava os contratantes prendendo-os e vinculando o próprio corpo. Somente mais tarde foi possível incidir a execução sobre seus bens (PEREIRA, 2014).

Sintetizando em poucas palavras, de forma mais objetiva e pedagógica, Venosa traz a seguinte lição:

As práticas medievais evoluem para transformar a *stipulatio* romana na *traditio cartae*, o que indica a entrega de um documento. A forma escrita passa, então, a ter predominância. A influência da igreja e o renascimento dos estudos romanos na Idade Média vêm enfatizar o sentido obrigatório do contrato. Os costumes mercantis dinamizam as relações e tendem a simplificar as formas contratuais. Com a escola do direito natural, assimilam-se os pactos e convenções aos contratos. (VENOSA, 2005, p. 397).

Na atualidade, seguindo o mesmo autor, o contrato essencialmente privado e paritário ocupa parcela muito pequena do mundo comercial, embora não tenha desaparecido. Cada vez mais raramente contrata-se com uma pessoa física já que são as pessoas jurídicas, empresas e o Estado os grandes e pequenos detentores de capital e quem fornecem os bens e serviços para o consumidor final. Ao contrário do que inicialmente possa parecer é o contrato e não mais a propriedade o

instrumento fundamental do mundo negocial, da geração de recursos e da propulsão da economia (VENOSA, 2005).

Percebe-se, na leitura do ponto de vista histórico, que as transformações pelas quais passou o contrato, fruto das transformações que também passaram a economia, a sociedade e o próprio direito para se adequar às novas realidades que se apresentaram (VENOSA, 2005).

Nesse ponto, deve ser lembrada da Revolução Industrial como impulsionadora do desenvolvimento do contrato. Para Roberto Senise Lisboa, a Revolução industrial acarretou:

[...]a chamada despersonalização da obrigação, tornando-se cada vez mais impessoal a relação existente entre o credor e o devedor. Esse acontecimento marcante para a história da humanidade, alterou os rumos propugnados pelo pensamento jusfilosófico então prevaiente (o liberalismo jurídico) e incorporados pela primeira grande codificação ocidental (o Código Civil napoleônico de 1804), podendo-se afirmar que a introdução das máquinas contribuiu decisivamente para o surgimento dos contratos de adesão e, posteriormente, dos contratos coletivos, modalidades essas que se constituem na maior quantidade de contratações existentes em nossos dias. (LISBOA, 2010, p.38).

No que se refere aos aspectos conceituais, igualmente importante para a pesquisa, Pereira o define como um negócio jurídico bilateral, e, por conseguinte exige o consentimento:

[...] pressupõe, de outro lado, a conformidade com a ordem legal, sem o que não teria o condão de criar direitos para o agente; e, sendo ato negocial, tem por escopo aqueles objetivos específicos. Com a pacificidade da doutrina, dizemos então que o contrato é um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos. Dizendo-o mais sucintamente, e reportando-nos à noção que demos de negócio jurídico, podemos definir contrato como o “acordo de vontades com a finalidade de produzir efeitos jurídicos. (PEREIRA, 2014, p.7).

Em referência ao Código Civil de 1916, mais especificamente no seu artigo 81, definia o contrato como ato jurídico (BRASIL, 1916). Já em relação ao Código Civil de 2002, especificamente nos artigos 104 e seguintes, o contrato é caracterizado como negócio jurídico (PEREIRA, 2014).

Maria Helena Diniz, doutrinadora com grande número de obras no âmbito do Direito Civil, ao traçar um conceito cita Nelson Godoy Bassil Dower com a seguinte denominação: “O contrato constitui uma espécie de negócio jurídico, de natureza bilateral ou plurilateral, dependendo, para a sua formação, do encontro da vontade

das partes, por ser ato regulamentador de interesses privados.” (BASSIL DOWER *apud* DINIZ, 2004, p. 30).

É pelo contrato, segundo a autora, que as partes contratantes acordam que devem se portar, uma em face da outra, de determinado modo, combinando interesses e constituindo, modificando ou extinguindo obrigações (DINIZ, 2004).

O contrato repousa na ideia de fato desejado pelos contratantes e reconhecido pela norma jurídica. É uma norma jurídica individual criada pelas partes segundo a qual devem se portar com a finalidade de adquirir, modificar, ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial (DINIZ, 2004).

Para Arnaldo Wald, contrato é um “[...] ato jurídico bilateral, pois depende de no mínimo duas declarações de vontade, visando criar, modificar ou extinguir obrigações (direitos relativos de conteúdo patrimonial).” (WALD, 2000, p. 183). O referido autor não se distancia dos demais doutrinadores utilizados no decorrer da pesquisa, inexistindo divergência acerca de conceito (WALD, 2000).

Luiz Guilherme Loureiro enfatiza a vontade das partes, como se observa a seguir:

Em comparação com o contrato conhecido no Direito Romano e no Direito Medieval, percebemos que tudo mudou no direito moderno. A partir do movimento de codificação, a ideia de contrato difere dos tipos fixos romanos e eleva-se a um conceito geral e abstrato; torna-se um esquema genérico, uma categoria abstrata, na qual predomina a vontade das partes, o consenso, que pode criar as mais variadas figuras contratuais. (LOUREIRO, 2004, p.40)

É oportuno mencionar também que o contrato, como negócio jurídico exige alguns requisitos para sua validade, são eles: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei, requisitos estes previstos no art. 104 do Código Civil de 2002: “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; e, III - forma prescrita ou não defesa em lei.” (BRASIL, 2002).

As verdadeiras normas gerais do direito contratual estão na parte geral do Código Civil válidas para todos os negócios jurídicos. Trata-se de uma estrutura moderna, atual, válida para todos os negócios jurídicos, não só para os contratos. O artigo 16 do Código Civil de 1916 fez a definição de negócio jurídico, no entanto, evitou esta denominação e o atual código refere-se ao negócio jurídico no artigo 2014 e seguintes (VENOSA, 2005).

Assim, presume-se que o contrato trata-se de negócio jurídico, através do qual ambas as partes tenham interesse e concordam entre si com o objetivo de gerar efeitos jurídicos. Após as questões iniciais da história e do conceito de contrato é necessário abordar os princípios gerais do contrato, requisito este também necessário na composição da base da pesquisa.

1.2 DOS PRINCÍPIOS NORTEADORES DOS CONTRATOS

É oportuno mencionar os principais princípios norteadores como base e orientação das normas que regem os contratos tanto na Constituição quanto no Código Civil no que diz respeito aos contratos.

Princípios, no dizer de Miguel Reale são:

[...] enunciações normativas de valor genérico, que condicionam e orientam a compreensão do ordenamento jurídico, a aplicação e integração ou mesmo para a elaboração de novas normas. São verdades fundantes de um sistema de conhecimento, como tais admitidas, por serem evidentes ou por terem sido comprovadas, mas também por motivos de ordem prática de caráter operacional, isto é, como pressupostos exigidos pelas necessidades da pesquisa e da práxis. (REALE, 2002, p.96)

Assim, São os princípios os responsáveis pelas diversas alterações ocorridas no instituto do contrato no decorrer dos anos, afinal, tais alterações levam em consideração os referidos princípios a fim de atender aos anseios da sociedade (VENOSA, 2005). Celso Antônio Bandeira de Mello aduz que:

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. 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 escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra (MELLO, 1984, p. 230).

O autor Sílvio Rodrigues leciona que são três os princípios básicos que constituíram o alicerce da teoria contratual, que são: princípio da autonomia da vontade, o princípio da força vinculante do contrato e o princípio da relatividade da convenção (RODRIGUES, 2007).

Logo, tanto a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 como o Código Civil contemplam princípios norteadores dos contratos. Oportuno analisar os principais a fim de compreender o instituto do contrato.

a) Princípio da autonomia da vontade

Através do princípio da autonomia da vontade fica definido que o contrato depende da vontade de ambas as partes, de acordo com os seus interesses, prezando sempre pela liberdade contratual (VENOSA, 2005).

No que toca à evolução histórica do princípio da autonomia da vontade:

Esse princípio teve seu apogeu após a revolução francesa com a preponderância do individualismo e a pregação de liberdade de todos os campos, inclusive no contratual. Foi sacramentado no art. 1134 do código civil Francês, ao estabelecer que “as convenções legalmente constituídas têm o mesmo valor que a lei relativamente às partes que o fizerem.” (GONÇALVES, 2014, p. 20).

O princípio da autonomia da vontade é um dos requisitos obrigatórios para a validade de um contrato e permite que qualquer pessoa tenha a faculdade de contratar (VENOSA, 2005).

Sílvio de Salvo Venosa menciona que “a liberdade contratual permite que as partes se valham dos modelos contratuais constantes do ordenamento jurídico (contratos típicos), ou criem uma modalidade de contrato de acordo com as suas necessidades (contratos atípicos).” (VENOSA, 2005, p. 376).

Nos ensinamentos de Maria Helena Diniz a autonomia da vontade está sedimentada na liberdade contratual das partes, ou seja, o poder de estipular livremente e decidir segundo os seus interesses (DINIZ, 2004). No entanto, esta liberdade de contratar não é ilimitada ou absoluta, o que encontra limites na supremacia do interesse público. Será, nos termos do art. 421 do Código Civil exercida em razão e nos limites da função social do contrato (DINIZ, 2004).

Parte-se do pressuposto de que os contratantes estão em pé de igualdade e, portanto, são livres para aceitar ou rejeitar os termos do contrato, o que nem sempre é verdadeiro. Não são raras as vezes que a parte mais necessitada precisa contratar e tem de submeter-se às cláusulas que lhe impõe o contratante mais forte (RODRIGUES, 2007).

Exemplo de que não é ilimitada e absoluta a autonomia de vontade é as intervenções que fez o legislador para intervir no contrato, e remediar os efeitos da desigualdade por meio da Lei de Usura e a lei do Inquilinato (RODRIGUES, 2007). Em poucas palavras, o princípio da autonomia da vontade é a liberdade que ambas as partes tem para contratar, aceitando ou não os termos do contrato.

b) Princípio da boa-fé

O princípio da boa-fé impõe que devem as partes agir sem má-fé frente à utilização do contrato. Ou seja, mesmo que ocorra a liberdade para contratar pelas partes, em alusão ao princípio da autonomia da vontade, mostra-se de fundamental importância que a vontade de ambas contenha a boa-fé contratual (VENOSA, 2005).

Dispõe o artigo 422 do Código Civil que “[...] os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. (BRASIL, 2002). Maria Helena Diniz ensina que esse princípio garante a interpretação correta dos contratos e possibilita a segurança jurídica necessária:

Boa-fé (CC, arts. 113, 187 e 422), intimamente ligado não só à interpretação do contrato – pois, segundo ele, o sentido literal da linguagem não deverá prevalecer sobre a intenção inferida da declaração de vontade das partes – mas também ao interesse social de segurança das relações jurídicas, uma vez que as partes deverão agir com lealdade, honestidade e confiança recíprocas, isto é, proceder com boa fé, esclarecendo os fatos e o conteúdo das cláusulas, procurando o equilíbrio nas prestações, evitando o enriquecimento indevido, não divulgando informações sigilosas, etc. (DINIZ, 2004, p. 41).

E, no dizer de Venosa, trilhando técnica moderna o Código Civil estabeleceu cláusulas gerais para os contratos, em outras expressões, cláusulas abertas para serem amoldadas ao caso concreto levando em consideração a compreensão social e histórica. A ideia principal é que nenhum contratante insira conteúdo contratual sem a necessária boa-fé (VENOSA, 2005).

O mesmo autor diferencia a boa-fé objetiva da boa-fé subjetiva, lecionando que a boa-fé objetiva se traduz num padrão como regra de conduta, um dever de agir de acordo com determinados padrões sociais estabelecidos e reconhecidos enquanto que a boa-fé subjetiva está no estado de consciência do contratante, que acredita que sua conduta está correta (VENOSA, 2005).

Caio Mário da Silva Pereira expressa que o conteúdo da boa-fé objetiva consiste em um padrão de conduta de forma que o agente deve fazer o que estiver ao seu alcance para colaborar para que a outra parte obtenha o resultado previsto no contrato, ainda que as partes não o tenham convencionado (PEREIRA, 2014). A boa-fé subjetiva, no seu entender, está na consciência do agente de estar se comportando de acordo com o Direito. É importante, reforça o doutrinador, que embora o conceito de boa-fé seja flexível, exige que o intérprete procure pesquisar a real intenção das partes (PEREIRA, 2014).

Portanto, o princípio da boa-fé significa dizer que as partes devem agir sempre com uma conduta a fim de não prejudicar a outra parte ou terceiro interessado.

c) Princípio da força obrigatória

O princípio da força obrigatória traz a segurança de que após perfectibilizado o contrato pelas partes envolvidas, nenhuma delas, de modo unilateral, poderá realizar modificações (VENOSA, 2005). Assim, presume-se que o disposto no contrato partiu da vontade de todos e, por esse motivo, deve ser respeitado e cumprido.

Venosa afirma que decorre desse princípio a intangibilidade do contrato. Ninguém pode alterar unilateralmente o conteúdo do contrato, nem pode o juiz intervir nesse conteúdo, e isso deve ser tido como regra geral. Complementa ainda que “a noção decorre do fato de terem as partes contratado de livre e espontânea vontade e submetido sua vontade à restrição do cumprimento contratual, porque tal situação foi desejada.” (VENOSA, 2005, p. 376).

O princípio da força obrigatória, também conhecido com *pacta sunt servanda*, traz ao contrato a força obrigatória de uma Lei, devendo ser obedecido, sob pena de execução pelo contratado, salvo quando houver situação imprevisível .que traga uma onerosidade excessiva (PEREIRA, 2014). Em outras palavras, o contrato obriga os contratantes, é lícito não se arrepender e revogar senão com o consentimento mútuo.

Por este princípio, uma vez celebrado o contrato, recebe da ordem jurídica o condão de sujeitar em definitivo os agentes por terem sido as partes que escolheram

a sua vinculação e assumiram os riscos, salienta Caio Mário da Silva Pereira (PEREIRA, 2014).

Na jurisprudência, em especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, são frequentes os casos que o tribunal analisa de pedidos de revisão contratual. Sobre o princípio da *pacta sunt servanda* as decisões são no seguinte sentido:

Ação de revisão contratual. Arrendamento mercantil. Descaracterização. Sumula 263 do stj. Juros. Clausula de variacao cambial. Juros moratorios. Decisao monocratica. a revisao contratual pretendida e plenamente justificada, nao atentando, em momento algum, contra o principio da forca obrigatoria dos contratos. caso em que o contrato de leasing esta descaracterizado e revela-se como financiamento. Sumula 263 do egregio stj. e entendimento da câmara que a taxa de juros esta limitada a 12% ao ano, tanto pela norma constitucional como pela legislacao ordinaria. descabe fixar a correção monetária pela variacao cambial de moeda estrangeira, por nao haver sido comprovada a captacao de recursos no exterior, devendo ser substituida nesse mister pelo igp-m. para a inadimplencia, os juros moratorios podem ser convencionados em 12% ao ano. apelacao provida. recurso adesivo parcialmente provido. (RIO GRANDE DO SUL, 2003).

Nesse caso o contrato foi revisado, momento em que foi descaracterizado o contrato de leasing, restando caracterizado o contrato de financiamento. Além do mais, ficou limitada a 12% ao ano a taxa de juros, bem como a correção monetária foi substituída pelo IGP-M.

APELAÇÃO CÍVEL. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC. O CDC é aplicável às instituições financeiras. Súmula 297 do STJ. PACTA SUNT SERVANDA. Revisão contratual por mitigação do princípio pacta sunt servanda. Admissibilidade. JUROS REMUNERATÓRIOS. A taxa de juros contratada não é abusiva quando adequada à média da taxa mensal praticada pelas instituições financeiras nacionais ao tempo da contratação. Indevida a limitação das taxas de juros em 12% ao ano, mormente com a revogação do § 3º do artigo 192, da CF. DA NOTA PROMISSÓRIA ASSINADA EM BRANCO. Nada obsta que o credor de boa-fé, munido de título de crédito preenchido de forma incompleta ou sacado em branco, venha a completá-lo em data posterior à sua emissão, desde que antes da cobrança e em correspondência aos ajustes realizados. Súmula 387 do STF. Mandato tácito. EXCLUSÃO DA MORA. Não reconhecida a cobrança de encargos abusivos durante a normalidade do contrato, está caracterizada a mora. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2015).

Dessa forma, na jurisprudência citada, a pretensão pela revisão contratual é justificada, haja vista que não confronta o princípio da força obrigatória dos contratos. Já em relação à segunda jurisprudência insta salientar que o princípio da força obrigatória foi respeitada, entretanto, mostra-se necessário intervir no momento em que nota-se abusividade em alguma cláusula, o que culmina no desequilíbrio entre as partes envolvidas.

Portanto, conclui-se que através princípio da força obrigatória do contrato, as partes não podem de maneira unilateral alterar o perfectibilizado no contrato, devendo o mesmo ser respeitado.

d) Princípio da Relatividade

Em virtude do princípio da relatividade, de acordo com Orlando Gomes, é que os efeitos originados pelo contrato pactuado irão atingir, tão somente, as partes que o perfectibilizaram. Dessa forma, os terceiros não são prejudicados ou beneficiados, uma vez que os efeitos do contrato não os atingem (GOMES, 2001). Todavia, o princípio da relatividade tem suas exceções:

Para defini-las, cumpre fixar a noção de terceiro. Como tal se considera quem quer que seja totalmente estranho ao contrato ou à relação sobre a qual ele estende os seus efeitos. Assim, o sucessor, a título universal de um contratante, embora não tenha participado da formação do contrato, terceiro não é, porque a sua posição jurídica deriva das partes, como tal devendo ser tido. [...] Há contratos que fogem à regra geral, estendem efeitos a outras pessoas, quer criando, para estas, direitos, quer impondo obrigações. Tais são, dentre outros, a estipulação em favor de terceiros, o contrato coletivo de trabalho, a locação em certos casos e o fideicomisso "inter vivos". (GOMES, 2001, p.43).

Portanto, o princípio da relatividade faz com que os efeitos dos contratos atinjam apenas as partes envolvidas na relação contratual, admitindo, excepcionalmente a extensão dos efeitos a terceiros: herdeiros universais, estipulação em favor de terceiros e promessa de fato de terceiro (VENOSA, 2005).

Venosa ainda salienta que:

Não deixamos de lado, contudo, a noção de que, sendo o contrato um bem tangível, tem ele repercussões reflexas, as quais, ainda que indiretamente, tocam terceiros, há outras vontades que podem ter participado da avença e não se isentam de determinados efeitos indiretos do contrato, como no caso de contrato firmado por representante. Também aquele que redige o contrato, ou aconselha a parte a firmá-lo, pode vir a ser chamado por via reflexa para os efeitos do negócio. (VENOSA, 2005, p. 368).

Esse princípio mantém a ideia de que os efeitos dos contratos só se manifestam entre as partes contratantes não prejudicando nem aproveitando terceiros. É um elemento de segurança ao garantir que ninguém ficará preso a uma convenção a menos que a lei determine ou a própria pessoa assim se vincule (RODRIGUES, 2007). Portanto, de uma maneira geral, nota-se que em razão do princípio da relatividade, o contrato atinge apenas as partes que perfectibilizaram o mesmo.

e) Princípio do Consensualismo

Em sequência, o princípio do consensualismo faz com que o contrato se torne válido através do simples acordo de vontades. Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira: “O princípio do consensualismo predominou em todo o século XIX e avançou pelo século XX. [...] O Contrato nasce do consenso puro dos interessados, uma vez que é a vontade da entidade geradora.” (PEREIRA, 2014, p. 19).

Complementa que “[...] somente por exceção conservou alguma hipóteses de contratos reais e formais, para cuja elaboração exigiu o *traditio* da coisa e a observância de formalidades.” (PEREIRA, 2014, p. 19).

No entender de Maria Helena Diniz:

Segundo esse princípio, o simples acordo de duas ou mais vontades basta para gerar um contrato válido, pois a maioria dos negócios jurídicos bilaterais é consensual, embora alguns, por serem solenes, tenham sua validade condicionada a observância de certas formalidades legais. (DINIZ, 2004, p.36).

Para Rogério Marrone de Castro Sampaio, “[...] é o princípio segundo o qual os contratos se aperfeiçoam, como regra, com o simples acordo de vontades. [...] Não demandando, outrossim, forma solene ou ritual especial para que as partes, efetivamente, se vissem obrigadas.” (SAMPAIO, 2002, p. 20). Portanto, através do princípio da consensualidade fica evidenciado de que através do consenso das partes o contrato é válido.

Este primeiro capítulo da pesquisa abordou a origem e a evolução histórica dos contratos, bem como descreveu acerca dos seus princípios norteadores. Tais temáticas são importantes para, a partir daí, melhor compreender e aprofundar um

tipo específico de contrato, qual seja, o contrato de compra e venda, que será abordado no segundo capítulo.

2 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

No presente capítulo será tratado especificamente o contrato de compra e venda, a fim de compreender os seus elementos constitutivos e suas regras especiais.

Conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Com fundamento no direito positivo (Código Civil, art. 481), podemos definir: compra e venda é o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra pessoa (comprador) o domínio de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente. Desta noção fazemos ressaltar, desde logo, o ponto essencial, que marca a posição do nosso direito: o caráter meramente obrigatório do contrato. Seguindo, como se vê, a tradição romana, e fiel à nossa determinação histórica, a compra e venda não opera, segundo o nosso Código, a transmissão do domínio. Neste mesmo rumo, rezam os Códigos alemão, suíço, espanhol, argentino, mexicano, uruguaio, chileno, chinês. Em sentido contrário, vigora o sistema que atribuiu ao contrato o efeito translaticio da propriedade, adotado nos Códigos francês, português, boliviano, peruano, italiano. (PEREIRA, 2014, p. 143).

Em relação ao surgimento da compra e venda, Sebastião de Souza aduz que o surgimento se deu “[...] em um estágio adiantado do desenvolvimento da humanidade, quando experiências anteriores haviam demonstrado a precariedade de outros processos usados para a satisfação de necessidades incoercíveis e impulsionamento da circulação da riqueza”. (DE SOUZA, 1956, p.11).

É importante lembrar que conforme o artigo 481 do Código Civil “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”. (BRASIL, 2002).

Nesta senda, é importante a análise dos elementos constitutivos do contrato de compra e venda. Dessa forma, o entendimento do contrato de compra e venda, bem como suas especificidades, é facilitado.

2.1 DOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

De acordo com Diniz, o contrato de compra e venda estabelece uma obrigação ao comprador de transferência de domínio, passando a este os poderes de proprietário (DINIZ, 2004). Quando se trata de compra e venda de coisa móvel, a transferência é feita pelo respeito ao contrato, pela tradição, enquanto que, quando

se trata de bem imóvel, a transferência de poder é feita através de registro do título em cartório (DINIZ, 2004).

Para Venosa em singela síntese, a compra e venda pode ser definida como a troca de uma coisa por dinheiro. Nesse contexto, cumpre fixar que inexiste na sociedade moderna contrato mais importante e mais utilizado (VENOSA, 2005).

Entretanto, conforme Rodrigues, muito embora o contrato de compra e venda é, em regra, consensual e oneroso, ele, em determinadas situações se submete às regras específicas estabelecidas em lei (RODRIGUES, 2007).

A compra e venda é o mais importante dos contratos e a origem de quase todo o direito das obrigações, bem como de quase todo o direito comercial. Na sua caracterização jurídica, diz a doutrina que este contrato é:

- a) *Sinalagmático ou bilateral perfeito*, uma vez que gera obrigações recíprocas: para o comprador a de pagar o preço em dinheiro; para o vendedor, a de transferir o domínio de certa coisa. Se não existisse a reciprocidade de obrigações haveria uma doação ou uma dação em pagamento. Esta característica faz com que as obrigações se entrelacem de tal modo que a execução da prestação de um dos contraentes é causa do adimplemento da do outro
- b) Em regra, *consensual*, em oposição aos contratos reais, porque se aperfeiçoa com o acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa, consoante dispõe o art. 482 do Código Civil, verbis: “*A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço*”. Forma-se, portanto, *solo consensu*. Em certos casos, todavia, tem caráter *solene*, além do consentimento, a lei exige uma forma para a sua celebração, como sucede na compra e venda de imóveis, em que a lei reclama a escritura pública (CC, art. 108) e registro.
- c) *Oneroso*, pois ambos os contratantes obtêm proveito, ao qual corresponde um sacrifício (para um, pagamento do preço e recebimento da coisa; para outro, entrega do bem e recebimento do pagamento). Faz-se, destarte, por interesse e utilidade recíproca de ambas as partes.
- d) Em regra, *comutativo*, porque de imediato se apresenta certo o conteúdo das prestações recíprocas. As prestações são certas e as partes podem antever as vantagens e os sacrifícios, que geralmente se equivalem, malgrado se transforme em *aleatório* quando tem por objeto coisas futuras ou coisas inexistentes, mas sujeitas a risco (v. *Dos Contratos Aleatórios, Título I, Capítulo VIII, retro*). (GONÇALVES, 2014, p. 180).

O contrato de compra e venda, no entender de Diniz e de acordo com a doutrina, procedendo a uma análise de transação de compra e venda, exige a presença de três elementos essenciais: coisa, preço e consentimento (DINIZ, 2004).

Nessa linha, é fundamental mencionar o artigo 482 do Código Civil: “A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.” (BRASIL. 2002).

Com relação à forma que pode ser considerada como o quarto elemento, conforme arts. 108 e 215 do Código Civil, devem ser seguidas determinadas regras, quando de trata de compra e venda de bens imóveis. Entre os bens imóveis, quando de trata de concessão pública, as licenças só podem ser feitas através de escritura pública (BRASIL, 2002).

a) Coisa

A coisa é essencial no contrato de compra e venda, devendo reunir algumas qualidades fundamentais para que o contrato se torne válido dentro dos padrões legais (PEREIRA, 2014). Para o autor:

O primeiro elemento da compra e venda é o seu objeto – res ou merx. Qualquer coisa. Corpórea, como os imóveis, os móveis materiais, os semoventes. Incorpórea, como os valores cotados em Bolsa, os direitos de invenção, os direitos de autor e os que lhes são conexos, os créditos etc. Embora aos contratos que visem à sua transmissão se dê o nome mais frequente de cessão, a esta se aplicam os princípios da compra e venda.

Essencial que é, não pode haver contrato de compra e venda sem o seu objeto. Mas não basta a coisa: é preciso que ela reúna certas qualidades fundamentais, cuja falta carreará a consequência de não permitir a perfeição do contrato. Estas qualidades serão deduzidas em seguida:

A – Existência. A inexistência do objeto implica, em tese, obstaculizar a formação do contrato, já que este forçosamente há de ter sobre que incidir. Venda de coisa inexistente é nula. [...]

B – Individuação. Gerando uma obrigação de dar, o contrato de compra e venda terá de incidir sobre coisa caracterizada por seus elementos identificadores. O seu objeto há, pois, de ser determinado. [...]

C – Disponibilidade. Para que haja compra e venda, a coisa há de ser disponível ou estar no comércio. Em caso contrário, compra e venda não haverá, porque a sua inalienabilidade impossibilita a transmissão ao comprador. Já nos referimos aos bens extra commercium (nº 77, supra, vol. I), e agora mobilizamos aquelas noções, aplicando-as à compra e venda. [...]

D – Possibilidade de transferência ao comprador. Não basta que a coisa seja disponível. É mister que, na espécie concreta, possa ela ser transferida ao comprador. E em duas hipóteses não o poderá ser. [...]. (PEREIRA, 2014, p.180)

Portanto, nota-se que a coisa deve reunir algumas qualidades fundamentais, como a existência, a individuação, a disponibilidade e a possibilidade de transferência ao comprador.

b) Preço

O preço é considerado o segundo elemento da compra e venda, uma vez que de acordo com Pereira, sua essencialidade vem desde os romanos, bem como integra o Artigo 482 do Código Civil (PEREIRA, 2014). Entretanto, segundo o próprio autor “não basta, porém, tal qual em relação à coisa, haja preço. É mister reúna este alguns caracteres, sem cuja presença não chega a compor-se.” (PEREIRA, 2014, p.184).

Essas condições são apresentadas por Maria Helena Diniz como sendo a pecuniaridade, a seriedade e a certeza (DINIZ, 2004). Conforme a autora, em razão da pecuniaridade, o preço é caracterizado pela moeda corrente ou por documento que a represente, por exemplo, título de dívida pública, cheque, duplicata, nota promissória ou letra de câmbio, não podendo ser realizado por meio de prestação de serviços (DINIZ, 2004).

Em relação à seriedade, o preço necessita ser verdadeiro e real (DINIZ, 2004). Já no que toca à certeza, ele deve ser certo e determinado, fazendo com que o comprador possa realizar o pagamento conforme as cláusulas estabelecidas no contrato (DINIZ, 2004).

c) Consentimento entre as partes

Os dois primeiros elementos que constituem o contrato, a coisa e o preço, conforme Gonçalves, além das condições gerais da negociação, devem ter o consentimento dos contratantes (GONÇALVES, 2014). Para que isso possa ocorrer é necessário que as partes tenham capacidade, ou seja, sejam agentes capazes.

O Código Civil estabelece as incapacidades nos artigos 3º e 4º, que devem ser supridas através da representação e assistência. Dessa forma, agentes contratantes que não tenham capacidade legal, de forma absoluta ou relativa, só podem contratar desde que representados ou assistidos por representantes legais, sob pena de os contratos serem nulos (BRASIL, 2002).

Para ser parte contratante é também necessário que haja legitimidade da pessoa. Conforme Maria Helena Diniz, as limitações em torno da legitimidade podem estar circunscritas a determinadas circunstâncias ou situações, que estabelecem

restrições legais à capacidade de compra e venda e que não podem ser confundidas com incapacidade (DINIZ, 2004).

Segundo Diniz (2004), são as seguintes as restrições legais à liberdade de participar de um contrato de compra e venda: pessoa casada, que não pode alienar ou gravar de ônus bens imóveis sob seu domínio sem autorização do cônjuge, a menos que estejam casados sob regime de separação absoluta de bens, conforme o CC, em seu artigo 1647; venda entre cônjuges sob regime de comunhão universal de bens; venda entre ascendentes e descendentes, que só pode ser legal a partir do momento em que houver consenso explícito de outros descendentes.

Assim, fica notória a importância dos elementos constitutivos (coisa, preço e consentimento entre as partes) para a formação do contrato de compra e venda. A seguir, abordam-se as regras especiais do contrato de compra e venda.

2.2 DAS REGRAS ESPECIAIS

Alguns tipos de venda recebem tratamento especial, com algumas regras específicas. É o caso de vendas por amostra, vendas “ad corpus”, vendas “ad mensuram”, vendas imobiliárias e vendas de coisas conjuntas. Para Rodrigues a venda por amostra:

[...] trata-se de venda ultimada à vista de amostra exibida pelo vendedor, que provocou o assentimento do comprador. O negócio está perfeito e acabado, daí surgindo para esse último o direito de obter entrega de coisa igual à amostra. Assim, se o vendedor se arrepender e propositadamente enviar coisa diversa ao comprador, a este compete enjeitar o objeto ofertado, bem como exigir a mercadoria que adquiriu igual à amostra. (RODRIGUES, 2007, p.165).

Conclui-se, portanto, que o vendedor assumiu o compromisso de que a coisa tenha as mesmas qualidades das amostras. Caso o objeto do negócio apresentar-se com distinções do apresentado, o devedor será inadimplente, devendo haver a prevalência da amostra (RODRIGUES, 2007).

A venda “*ad corpus*” apresenta apenas o objetivo de compra e de venda de imóveis, devendo a medida da extensão ser usada para caracterizar o objeto de compra e não constituindo a exigência de qualidade exata do descrito em contrato. Caso o imóvel não possua as medidas constantes na escritura, não cabe qualquer

direito de ação contra o vendedor, como estabelecido no art. 500 do CC 2002 (RODRIGUES, 2007).

A venda “*ad mensuram*” considera o preço dado por medida de extensão referente a uma área determinada. Nesse caso, se o imóvel não apresentar a extensão descrita em contrato, o comprador pode exercer alguns direitos, como estabelecido no art. 500 do CC, podendo exigir complementação de área, resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço. As duas últimas alternativas somente podem ser exigidas caso haja a impossibilidade de cumprimento da primeira, ou seja, a complementação da área estabelecida em contrato (RODRIGUES, 2007).

Havendo qualquer dúvida com relação às vendas “*ad mensuram*” e “*ad corpus*”, deve-se aplicar o disposto no parágrafo primeiro do art. 500. Assim, se a diferença encontrada não for superior a 1/20 da área total, presume-se que a venda tenha sido “*ad corpus*”, com a única exceção de que o comprador comprove que não teria fechado contrato se houvesse conhecimento dessa característica (RODRIGUES, 2007).

O vendedor também é protegido se entregar área maior do que estabelecido, conforme parágrafo segundo do mesmo artigo, desde que exponha os motivos de sua falta de conhecimento sobre o tamanho da área. Assim, o comprador vê-se diante de duas alternativas: ou completar o valor do preço total ou devolver o excedente. A propositura dessas ações tem um prazo decadencial de um ano, começando a contar a partir do registro do título ou do momento da posse do imóvel (RODRIGUES, 2007).

Na venda de coisas conjuntas, quando se verifica um defeito oculto em qualquer uma delas, o fato não implica na possibilidade de rejeição das outras constantes em contrato, como se pode ver no art. 503 do CC/02. Nesse caso, no entanto, fica estabelecido que uma coisa que, com defeito possa contaminar o conjunto das coisas, torna a coisa única, podendo o comprador devolver todas (RODRIGUES, 2007).

Com relação às cláusulas especiais, as de maior relevância estão incluídas no Código Civil. Essas cláusulas não irão provocar a alteração na essência do contrato, havendo certa subordinação dos efeitos contratuais às condições nelas estabelecidas (BRASIL, 2002).

a) Pacto de Retrovenda

No momento da elaboração do contrato de compra e venda, de acordo com Paulo Nader, as partes podem inserir uma cláusula específica para recuperar a propriedade, em prazo determinado, desde que ocorra a devolução dos valores recebidos, além das despesas realizadas pelo comprador, no período do resgate (NADER, 2016). Segundo o mesmo autor:

Este é o perfil básico do pacto de retrovenda, também denominado direito de retrato e direito de resgate, pouco adotado na prática não por desinteresse de quem vende, mas por não se encontrar, facilmente, quem queira adquirir alguma coisa em condições tão precárias. Tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência dos países em geral, o pacto é visto com desconfiança, pois alega-se que é mera dissimulação de empréstimo hipotecário sob a modalidade de usura.(NADER, 2016, p. 249).

O artigo 505 do Código Civil explica sobre a decadência para o vendedor de coisa móvel pode recobrar:

O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias. (BRASIL, 2002).

O pacto de retrovenda é estabelecido apenas no caso de venda de imóveis, desde que a resolução seja feita no prazo de 3 anos, mas Venosa mostra a inconveniência dessa cláusula:

Sabendo-se da importância das vendas imobiliárias para o patrimônio dos contratantes, resulta extremamente inconveniente essa cláusula, cuja franca utilidade facilmente percebida é mascarar empréstimos onzenários ou camuflar negócios não perfeitamente transparentes. Geralmente, a inserção desse pacto de venda de imóvel procura atender a dificuldades financeiras econômicas do vendedor, que as entende passageiras. (VENOSA, 2005, p. 62).

Portanto, a cláusula de retrovenda é uma possibilidade para os contratos de compra e venda, mesmo que possa trazer certa desconfiança pela jurisprudência e pela doutrina, conforme mencionado por Paulo Nader (2016).

b) Da venda a contento e da venda sujeita à prova

Venda a contento e venda sujeita à prova são cláusulas que apresentam algumas diferenças, não devendo, portanto, receber tratamento igual (VENOSA, 2005).

A venda a contento está prevista no artigo 509 do Código Civil, que estabelece que “[...] a venda feita a contento do comprador entende-se realizada sob condição suspensiva, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue, e não se reputará perfeita, enquanto o adquirente não manifestar seu agrado.” (BRASIL, 2002). Ou seja, a finalização da compra e venda só acontece quando o comprador se mostra satisfeito com o recebimento da coisa comprada.

Venosa (2005) procura esclarecer a questão sobre esse direito potestativo do comprador ao afirmar que:

Se não houver disposição contrária ao contrato, a cláusula atribui direito potestativo ao comprador que não necessita justificar a eventual recusa. Como regra geral, não pode o vendedor opor-se ao desagrado manifestado pelo comprador. A rejeição pelo comprador não decorre de vício na coisa ou de sua má qualidade. (VENOSA, 2005, p.84).

Podemos entender, portanto, que a vontade do comprador não recebe nenhum juízo de valor. O mesmo não ocorre com a venda sujeita à prova, já que nesta, a concretização do contrato deve ocorrer se o bem for condizente com a declaração do vendedor (VENOSA, 2005).

Para Martinez, a venda sujeita à prova consiste em condição de cunho suspensivo, devendo os efeitos contratuais ser suspensos até a apresentação do bem, que deve corresponder ou não à amostra ou ao padrão indicados no contrato (MARTINEZ *apud* GUERRA, 2013).

O Código Civil estabelece, no artigo 510, que “[...] também a venda sujeita à prova presume-se feita sob condição suspensiva de que a coisa tenha as qualidades asseguradas pelo vendedor e seja idônea para o fim a que se destina” (BRASIL, 2002).

O exame da coisa deve ocorrer no prazo estabelecido em contrato. Se não houver qualquer disposição a respeito, deve-se fazer uso dos costumes e, se ainda não puder ser resolvido, o vendedor deve promover a interpelação do comprador

através de meios judiciais ou extrajudiciais, conforme o artigo 512 da Lei 10.406/2002.

c) Da preempção ou preferência

Preempção ou preferência é outra cláusula especial de contratos de compra e venda, recebendo tratamento através do artigo 513 e seguintes do Código Civil, como segue:

Art. 513. A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto.
Parágrafo único. O prazo para exercer o direito de preferência não poderá exceder a cento e oitenta dias, se a coisa for móvel, ou a dois anos, se imóvel. (BRASIL, 2002).

Assim, é importante que o indivíduo que tenha a preferência seja informado da vontade de o comprador vender a coisa. O único direito existente para o vendedor é o da recompra da coisa, embora não se trate de obrigação. A distinção é feita entre bens móveis e imóveis, estabelecendo prazos determinados que, se houver no contrato um prazo convencionado, não poderá ultrapassar os limites legais (VENOSA, 2005).

O pacto de preferência estabelece que o comprador não poderá vender a coisa sem ter notificado ao vendedor, como estabelece André Guerra (2013):

[...] caso o bem seja vendido a outro sem que o vendedor original seja notificado não acarretaria o desfazimento da venda. Como se trata de uma relação obrigacional, o detentor de preferência terá direito somente a perdas e danos. (GUERRA, 2013).

Existe, também, a obrigação de preferência no caso de desapropriação, o que obriga o Poder Público a oferecer o imóvel desapropriado ao ex-proprietário pelo preço da expropriação se não for dado ao imóvel o destino de sua desapropriação, como leciona Venosa (2005).

d) Preferência do inquilino

O inquilino é figura importante nos contratos envolvendo imóveis. Dessa forma, o inquilino tem direito de preferência, conforme previsto no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991 nos seguintes termos:

Artigo 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação de pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições, com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente. (BRASIL, 1991).

O prazo decadencial para que o inquilino aceite a proposta pelo locatário é de 30 dias, conforme o artigo 28 da mesma lei. Caso o imóvel esteja sublocado, essa preferência será primeiro do sublocatário e depois do locatário. Havendo mais de um sublocatário, o direito de preempção será atribuído a todos e, se existe apenas um interessado, caberá a ele (VENOSA, 2005).

Quando há vários pretendentes, a preferência será do locatário que ocupa há mais tempo o imóvel e, havendo ainda qualquer dúvida, a preferência será do que tiver mais idade (VENOSA, 2005).

O artigo 34 da Lei do Inquilinato estabelece que, quando houver condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário e, em se tratando de imóvel que não possa ser dividido, a solução pode ser encontrada no contexto do direito real (BRASIL, 1991). Venosa (2005) comenta:

Os locatários, com mero direito obrigacional, não terão direito de preferência, salvo se todos os condôminos expressamente dele abrirem mão. A prioridade primeira é dos condôminos. Não se aplica, evidentemente, ao condomínio constituído de unidades autônomas. Não havendo interesse dos condôminos na aquisição do imóvel, deve ele ser oferecido aos locatários. (VENOSA, 2005, p. 76).

Portanto, o locatário terá a preferência de compra no momento em que o locador pretender vender o bem, direito, o qual, fornece uma segurança para o locatário em não perder o local onde reside.

e) Pacto de Melhor Comprador

Rodrigues considera que o pacto de melhor comprador pode ser entendido como uma cláusula que estipula que a venda de um imóvel deve ser desfeita se, dentro de determinado prazo, não superior a um ano, outro comprador se apresentar oferecendo melhores condições e vantagens (RODRIGUES, 2007).

f) Pacto Comissório

O pacto comissório é uma condição que determina que o vendedor pode desfazer a venda caso o pagamento não seja efetuado dentro do prazo estabelecido. Assim, considera-se que o contrato é nulo, retornando a coisa negociada às mãos do vendedor (VENOSA, 2005).

Embora seja um acordo prático, não necessitando de interpelação judicial, alguns efeitos secundários podem exigir a intervenção jurídica, como a indenização por perdas e danos ou para que haja a reintegração de posse pelo vendedor (VENOSA, 2005).

g) Da Venda com Reserva de Domínio

A reserva de domínio tem como característica principal estabelecer uma garantia ao vendedor sobre o domínio do bem até que o comprador cumpra com a obrigação de forma integral, só depois havendo a transferência do bem (VENOSA, 2005). Essa condição está estabelecida no artigo 521 do Código Civil: “Art. 521. Na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago.” (BRASIL, 2002).

Para que a cláusula de reserva de domínio tenha validade, é necessário que o bem seja provido de algumas características peculiares, fazendo com que seja possível distingui-lo. O artigo 523 do CC determina que “[...] não pode ser objeto de venda com reserva de domínio a coisa insuscetível de caracterização perfeita, para estremá-la de outras congêneres. Na dúvida, decide-se a favor do terceiro adquirente de boa fé”. (BRASIL, 2002).

A reserva de domínio exige uma formalidade, devendo ser feita de forma escrita para que tenha validade com relação a terceiros, tornando-se necessário seu

registro no domicílio do comprador (VENOSA, 2005). Essa exigência é definida para conferir publicidade diante de outras pessoas, protegendo os direitos do vendedor.

Com relação à posse e à propriedade da coisa, Guerra (2013) comenta:

Normalmente o risco e a propriedade caminham juntos, ou seja, quem é dono da coisa responde pelos riscos do seu perecimento ou da diminuição do seu valor. Na reserva de domínio, o comprador mantém a posse do bem, mas a propriedade conserva-se com o vendedor. (GUERRA, 2013).

A transferência de propriedade do bem ao comprador, de acordo com o artigo 524 do Código Civil, é feita no momento em que o preço esteja pago em sua integralidade (BRASIL, 2002). O vendedor poderá executar a cláusula apenas por intermédio de protesto ou de interpelação judicial, podendo entrar com ação de cobrança do débito ou optar pela recuperação do objeto de venda (BRASIL, 2002).

Venosa (2005), sobre o assunto, comenta:

Optando pela recuperação da coisa, o vendedor poderá reter as parcelas recebidas até o montante suficiente para cobrir a depreciação do valor da coisa. O excedente será devolvido ao comprador; o que faltar poderá ser cobrado na forma da lei processual. (VENOSA, 2005, p. 102).

Logo, a venda com reserva de domínio nada mais é do que uma segurança jurídica para que o comprador seja obrigado a cumprir o acordado, sendo realizado a transferência do bem apenas após o cumprimento integral.

h) Venda sobre Documentos

O Código Civil trata a respeito da venda sobre documentos nos artigos 529 e seguintes. Essa modalidade de venda é baseada na confiança, sendo que o comprador é quem assume o maior risco, já que nem sempre o bem é analisado (BRASIL, 2002).

O artigo 529 dispõe que “[...] na venda sobre documentos, a tradição da coisa é substituída pela entrega do seu título representativo e dos outros documentos exigidos pelo contrato ou, no silêncio deste, pelos usos”. (BRASIL, 2002).

É importante destacar que o parágrafo único do artigo 529 veda a recusa do pagamento pelo devedor, tendo como fundamento a alegação de que a coisa vendida esteja com defeito, com exceção de o fato ter sido comprovado anteriormente (VENOSA, 2005).

Caso o bem descrito no documento não exista, o contrato é imediatamente desfeito, uma vez que o requisito essencial ao negócio jurídico é ausente e, em não havendo convenção quanto a tempo e local de adimplemento, o mesmo deve ocorrer no local e data em que se concretizar a entrega do documento, conforme artigo 530 do Código Civil (VENOSA, 2005). Esse dispositivo evita prováveis conflitos, já que o comprador poderia alegar que só poderia efetuar o pagamento com a tradição do bem negociado.

Havendo conhecimento por parte do vendedor de deterioração ou perecimento do bem, ocorre o princípio de ofensa à boa fé, devendo ele ressarcir as perdas e danos sofridos pelo comprador (VENOSA, 2005). No caso de haver perda ou avaria depois da entrega do bem e havendo seguro sobre qualquer tipo de risco, estes devem ficar por conta do comprador, a menos que o seguro seja parcial, havendo proteção apenas em relação à parte segurada, conforme artigo 531 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Não havendo estipulação de instituição financeira para o pagamento, este deverá ser efetuado mediante a entrega dos documentos pela outra parte, destacando-se que o estabelecimento não obriga a verificação do bem vendido.

Portanto, nesse capítulo foi analisado o contrato de compra e venda e suas especificidades. Logo, no terceiro e derradeiro capítulo, serão demonstradas as situações em que o Código de Defesa do Consumidor pode ser aplicado para solucionar conflitos envolvendo os contratos de compra e venda de imóveis.

3. DA APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

O Código de Defesa do Consumidor é voltado, em diversos artigos, para os contratos de aquisição de imóveis. A Lei nº 8.078/90 buscou soluções para definir algumas soluções específicas, inclusive o significado de fornecedor, de consumidor e de produto, desde o seu princípio:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza um produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Art. 4º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.(BRASIL, 1990)

Nos contratos firmados entre vendedor e comprador de imóveis através de construtoras, incorporadoras ou empresas voltadas para a comercialização de bens imóveis, portanto, o Código de Defesa do Consumidor tem sua aplicabilidade (BRASIL, 1990).

Não se justifica, no entanto, sua aplicação em situações em que o bem imóvel seja vendido por uma pessoa física, a qual está disponibilizando seu imóvel em virtude da aquisição de outro para moradia, quando ambos não se enquadram nos artigos citados do Código de Defesa do Consumidor. Essa relação contratual é regulada através do Código Civil.

O Código de Defesa do Consumidor, de acordo com o Superior Tribunal de Justiça, conforme restará demonstrado adiante, uma vez que está estabelecido na jurisprudência, deve ser aplicado entre construtoras e compradores ou entre agentes financeiros e mutuários para compra de imóveis, conforme disposto nos artigos segundo e terceiro da referida lei (BRASIL, 1990).

3.1 CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DIREITO IMOBILIÁRIO

O Direito Imobiliário incorpora regras estabelecidas pelo Código Civil, pela Lei de Registros Públicos (nº 6.015/73) e Lei de Locações (nº 8.245/91). Pela Lei de Registro Públicos, de acordo com Ana Beatriz Nunes Barbosa a competência é

determinada pela localidade do imóvel, com registros que compreendem a descrição da propriedade, sobre seus proprietários e sobre os detentores da garantia. As transferências ou quaisquer ônus devem ser registrados e as escrituras devem ser firmadas em cartório e averbadas no Registro Geral de Imóveis (BARBOSA, 2016).

A comprovação da propriedade é feita mediante a emissão de um certificado que inclui os proprietários e ônus incidentes sobre o imóvel, sendo um documento público emitido por autoridade competente, não se utilizando o seguro imobiliário (BARBOSA, 2016).

Não existe, no entanto, garantia estatal da propriedade, o que torna importante fazer a análise do documento para confirmar se transferências foram devidamente completadas, efetivadas legalmente e dentro dos limites dos poderes outorgados (BARBOSA, 2016).

A transferência também exige outros documentos, como certidões negativas em nome dos proprietários e dos imóveis, bem como a verificação de ações pendentes (BRASIL, 1973). De acordo com Ana Beatriz Nunes Barbosa, a legislação brasileira é bastante simples, permitindo o uso, a fruição e disposição da propriedade, devendo, contudo, ser limitada, de acordo com o interesse público e direito de vizinhança (BARBOSA, 2016).

No caso de falecimento do proprietário, os herdeiros devem cuidar para a devida sucessão, havendo determinados limites, como o usufruto, o interesse fiduciário, o imóvel sujeito a condições, a alienação fiduciária, o comodato, a promessa de compra e venda, o direito de uso e a enfiteuse (BARBOSA, 2016).

Os imóveis são negociados entre pessoas privadas ou através de corretores, sendo a compra e venda estabelecida por meio de contratos com direitos e obrigações de ambas as partes, através de instrumento público ou privado. Os ônus porventura existentes são repassados ao comprador, se não houver disposição em contrário, podendo terceiros acionar o comprador, que poderá recorrer à compensação em face do vendedor (BARBOSA, 2016).

A legislação brasileira estabelece algumas condições para venda, como a evicção (perda do imóvel por conta de decisão judicial em que o vendedor seja responsável) e dívidas relacionadas ao imóvel até sua transferência, a menos que acordado em contrato. O proprietário ainda poderá perder o imóvel em caso de desapropriação por interesse público ou em caso de perigo iminente, estabelecendo-se uma indenização (BARBOSA, 2016).

3.2 ANÁLISES JURISPRUDENCIAIS

A análise jurisprudencial é fundamental para o presente trabalho. É através dela que verifica-se a aplicabilidade ou não do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda envolvendo imóveis.

O antigo Código Civil estabelecia em seu artigo 1.245:

Artigo. 1245. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, exceto, quanto a este, se, não o achando firme, preveniu em tempo o dono da obra. (BRASIL, 1916)

Desde sua promulgação aconteceram diversas discussões sobre esse prazo, com as dúvidas sobre se seria um prazo de garantia, de prescrição ou de decadência. No entanto, as dúvidas foram solucionadas através da Súmula 194 do STJ: “Súmula 194. Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”. (BRASIL, 1997)

Nair Eulália Ferreira da Costa demonstra que o relator ministro Barros Monteiro discorreu sobre o assunto da seguinte forma no julgamento do Recurso Especial nº 47.208 (COSTA, 2013).

O prazo estabelecido no artigo 1.245 do Código Civil é de garantia, consoante reiterada jurisprudência desta Corte. Quando do julgamento do REsp nº 32.676-3/SP, o Exmo. Ministro Athos Carneiro deixou delineada a seguinte qualificação jurídica:

“Impede, primeiramente, esclarecer que, com relação ao art. 1.245 do CC, não há falar em “prescrição quinquenal”, pois, como ausente na doutrina e jurisprudência dominantes, o prazo ali estipulado é de garantia e não de prescrição (Hely Lopes Meirelles, ‘Direito de Construir’, RT 1961, pág. 319/320); ou seja, o construtor ou incorporador fica responsável pelos defeitos que nesse período a edificação apresentar, mas a pretensão do prejudicado prescreverá somente no prazo de 20 anos contados do momento em que verificado o mau adimplemento”. (BRASIL, 1999).

Segue Costa informando que com a revogação do Código Civil de 1916 e a implantação do CC de 2002, o artigo 618 passou a regulamentar a questão (COSTA, 2013):

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único: Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito. (BRASIL, 2002).

O estabelecido no artigo 618 ainda gerou controvérsias com relação ao prazo de garantia, e a interpretação foi apresentada no Agravo Regimental em Agravo de Instrumento nº 991.883::

- I. Na linha da jurisprudência sumulada desta Corte (Enunciado 194), 'prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra'.
- II. O prazo estabelecido no art. 618 do Código Civil Vigente é de garantia e, não, prescricional ou decadencial.
- III. O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve ocorrer dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil. Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos. (BRASIL, 2008).

Outros julgados interpretaram a norma do art. 618 de forma diferente, de acordo com COSTA, reconhecendo que o prazo de cinco anos é de garantia, havendo o prazo de 10 anos para o exercício desta ação, baseado no artigo 205 do CC (COSTA, 2013).

Os direitos estabelecidos no Código de Defesa do Consumidor, com relação ao fato, podem ser encontrados nos artigos 26 e 27:

Art. 26: O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I – Trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos não duráveis;

II – Noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

Parágrafo Primeiro: Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

Parágrafo segundo: Obstat a decadência:

I – A reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;

II. (vetado)

III – A instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

Parágrafo terceiro: Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.

Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria. (BRASIL, 1990).

Conforme aludido por Costa, a falta de aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor em relação a prazos de responsabilidade civil da construtora é em virtude de se tornar uma solução menos favorável para o comprador (COSTA, 2013).

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul assim decidiu:

[...]O Arcabouço legal a reger o fato que se apresenta deve ser o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil, na forma da teoria do diálogo das fontes, proposto pela ilustre jurista Cláudia Lima Marques, por meio do qual se aplicam os dois diplomas legais de forma simultânea, dependendo qual for o mais favorável ao consumidor, constituindo-se em um verdadeiro diálogo entre as fontes do direito. Trata-se, portanto, de uma verdadeira relação de consumo, uma prestação de serviços de construção civil, e de uma parte vulnerável, o que atrai a aplicação do CDC. (RIO GRANDE DO SUL, 2009).

Um julgado encontrou uma solução intermediária, conforme relatado por Costa, fundamentando a decisão da relatora Desembargadora Íris Helena Medeiros Nogueira do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (COSTA, 2013):

[...] 2. Da prescrição e da decadência. Tendo os fatos ocorrido já sob a vigência do CC 2002, não há falar em prescrição vintenária. A regra do artigo 26, II § 3º, do CDC, não tem aplicação ao caso em tela, cedendo em relação ao que disposto no art. 27 do mesmo Diploma. Isso porque a pretensão do autor é indenizatória, relacionada aos danos materiais e morais sofridos com a alegada má execução do contrato, objetivo que se coaduna com a regra do art. 27, que diz com responsabilidade por danos, ao passo que o art. 26 traz a responsabilidade por vícios. Não há falar em aplicação do prazo decadencial de 180 dias previsto no art. 618, parágrafo único, do CC 2002, para contratos de empreitada, porquanto a relação em exame é consumerista e não civil. (RIO GRANDE DO SUL, 2009).

O ministro Sidnei Beneti do Superior Tribunal de Justiça também faz a opção pela não aplicação do art. 26 do CDC, de acordo com Costa, no Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1.208.663 (COSTA, 2013):

Se a ação proposta pelo autor buscar sentença de natureza indenizatória, o prazo a ser verificado é prescricional, pois o prazo decadencial é aplicável às ações que ensejam sentença de natureza constitutiva. Assim, no caso específico dos autos, não se aplica o prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor, e sim o prazo prescricional previsto no artigo 205 do Código Civil, que é de dez anos. (BRASIL, 2010).

Portanto, conforme menciona Costa, na jurisprudência encontramos as seguintes posições: os julgados do STJ reconhecem que o prazo de 5 anos do artigo 618 é de garantia, começando a fluir o prazo prescricional de 10 anos do artigo 205 do CC, e mantendo a mesma interpretação do CC de 1916; as decisões reconhecem que a pretensão de indenização moral e material tem prazo de prescrição do artigo 27 do CDC, de 5 anos (COSTA, 2013).

Ainda é importante salientar que a responsabilidade do construtor subsiste em relação ao terceiro adquirente, mesmo sem vínculo contratual com o construtor, conforme julgado do STJ no Resp. nº 77713/MG: “A responsabilidade do construtor subsiste em relação ao que adquiriu o imóvel daquele que contratou a construção”. (BRASIL, 1997).

Com relação à resolução contratual e devolução de parcelas pagas, a jurisprudência também já se manifestou. O CDC, em seu artigo 53, estabelece que:

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestação, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. (BRASIL, 1990)

Conforme Costa, a devolução das quantias pagas foi decidida no STJ pelo Ministro Ari Pargendler no Resp. nº 59.870/SP(COSTA, 2013):

A devolução das parcelas pagas, por efeito da desistência da compra, não é garantida pelo Código do Consumidor; o § 1º do artigo 53, que originariamente assegurava ao adquirente esse direito, foi vetado, de modo que uma exegese que o restabelecesse implicaria eliminar o veto por meio de interpretação. (BRASIL, 2000).

A aplicação da cláusula de perda das importâncias pagas teve sua análise aplicada pelo Ministro Carlos Alberto Menezes Direito *apud* Costa:

Em primeiro lugar, não me parece razoável admitir-se a incidência indiscriminada da cláusula de decaimento em pedidos ajuizados pela inadimplência do comprador do bem imóvel. Na minha compreensão, não se pode transformar o contrato de compra e venda em um contrato de poupança. E a tanto equivale um contrato que autorizasse o comprador de um imóvel financiado por cerca de 10 anos, a pedir a devolução do que pagou porque no quinto ano não tinha condições de honrar as obrigações que assumiu. Não haveria mais segurança jurídica em contrato de compra e venda de imóveis, gerando graves consequências no sistema econômico. De fato, o veto ao § 1º do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor deve ser levado em conta esse cenário. O que permaneceu na lei especial foi a regra que autoriza a devolução do que foi pago se o credor, em razão do inadimplemento, pleitear “a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”. O devedor não pode, por falta de cobertura legal, a meu sentir, pleitear a devolução do que pagou porque não pode mais continuar cumprindo com a obrigação contratual. Essa possibilidade o veto presidencial, mantido pelo Congresso, sepultou. (MENEZES *apud* COSTA, 2013).

Esse entendimento, no entanto, foi superado, conforme relata Costa, havendo uma nova posição jurisprudencial, conforme podemos encontrar nos seguintes

julgados: EREsp nº 59.870: “O compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas.” (BRASIL, 2002).

[...] O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, com retenção pelo vendedor de 25% sobre o valor pago, a título de ressarcimento das despesas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem na alienação, nos termos dos precedentes do CTJ a respeito do tema.

Caso, todavia, excepcional, em que ocorreu a reintegração da posse após a entrega da unidade aos compradores e o uso do imóvel por considerável tempo, a proporcionar enriquecimento injustificado, situação que leva a fixar-se, além da retenção aludida, um ressarcimento a título de aluguéis, a ser apurado em liquidação de sentença. (BRASIL, 2009).

Com relação à fluência dos juros moratórios na devolução por conta de desfazimento contratual ocasionado pelo promitente-comprador, a jurisprudência assim se definiu no julgamento do Recurso Especial nº 1.008.610/RJ, 4ª Turma, relator ministro Aldir Passarinho Júnior (COSTA, 2013):

Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal conveniada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. (BRASIL, 2002).

Existe, no entanto, conforme Costa, posição diversa quando se tratar de discussão que envolva pacto de alienação fiduciária em garantia, de acordo com a Lei 9.547/97, conforme Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 931.750/SP (COSTA, 2013):

Efetivamente, concordamos que não deve prevalecer a norma do art. 53 do CDC, sobre as disposições da Lei nº 9.514/97.

A alienação fiduciária de imóveis possui disciplina própria que regulou de maneira específica e muito clara as consequências advidas da mora do devedor fiduciante, bem como a forma de expropriação do bem objeto de garantia.

A Lei nº 9.514/97, disciplinando em seu artigo 27 a forma de restituição da quantia que, eventualmente, sobejar, estabeleceu normas gerais de aplicação aos contratos de alienação fiduciária de imóveis e, por consequência, afasta a incidência da regra do art. 53 da Lei nº 8.078/90. (BRASIL, 2008).

Segue Costa, que os casos de ação revisional de compromisso de compra e venda de imóveis estão previstos na Lei Federal nº 10.931/2004, que dispõe sobre o

patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, em especial com relação ao artigo 50, que estabeleceu requisitos específicos esse tipo de ação (COSTA, 2013):

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

Parágrafo primeiro. O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

Parágrafo segundo. A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente no tempo e modo contratados.

Parágrafo terceiro. Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I – na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II – em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

Parágrafo quarto. O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

Parágrafo quinto. É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta. (BRASIL, 2004).

A mesma lei estabelece no artigo 49 as regras para a eventual suspensão da eficácia das cláusulas contratuais:

No caso do não pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante do imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspenso encargos dele decorrentes. (BRASIL, 2004).

A interpretação jurisprudencial segue o estabelecido na regra do artigo 49. Conforme entendimento do STJ, no AgRg no Resp. 1102001/RS (COSTA, 2013):

[...] II – A Segunda Seção desta Corte fixou orientação no sentido de que, para o deferimento do cancelamento ou a abstenção da inscrição do nome do inadimplente nos cadastros de proteção ao crédito, é indispensável a presença concomitante de três elementos

- a) Que o devedor esteja contestando a existência total ou parcial do débito;
- b) Que demonstre a plausibilidade jurídica da sua ação;

- c) Que, versando a controvérsia sobre parte do débito, seja a parte incontroversa depositada ou garantida por caução idônea. (BRASIL, 2011)

A correção monetária é um fator que está expressamente autorizado pelo artigo 2º da Lei Federal nº 10.192/2001, estabelecendo que:

Art. 2º. É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano. (BRASIL, 2001).

Com relação à correção monetária, segue Costa mencionando que nada existe de ilegal na utilização do CUB (custo unitário básico), conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como se pode perceber no Agravo de Instrumento nº 70000890467 (COSTA, 2013):

[...]Inexiste óbice legal para ser utilizado o CUB (custo unitário básico) como índice para estabelecer o valor do imóvel, por se tratar de parâmetro sério e reconhecido no mercado imobiliário e financeiro do país. Ademais, o valor dado à ação reivindicatória, usando-se o valor do CUB, é até inferior ao valor do imóvel. (BRASIL, 2000).

É preciso notar, no entanto, que, após a entrega do imóvel a atualização pelo CUB não é permitida, adotando-se índice de correção monetária de acordo com o firmado pela jurisprudência do STJ: “O índice que retrata a evolução do custo da construção civil não pode ser aplicado no reajuste de prestações do contrato de promessa e compra e venda, se a edificação já foi concluída.” (BRASIL, 2001).

Não é possível, portanto, conforme Costa, manter a atualização das parcelas do preço senão por índices admitidos pelo mercado imobiliário, não sendo aplicável o CUB. (COSTA, 2013).

Segue a mesma autora aduzindo que o financiamento do saldo do valor do imóvel é o suficiente para justificar a incidência de juros como forma de remunerar o capital emprestado, conforme também estabelece a jurisprudência: (COSTA, 2013).

Contrato prevendo a incidência de juros compensatórios de 12% ao ano a partir da entrega da obra, prática legal, usual e corriqueira no mercado da construção civil. Onerosidade excessiva inexistente. Revisão contratual improcedente com a consequente improcedência da consignatória, presente a insuficiência das prestações ofertadas pelo que justa a recusa da ré. (BRASIL, 2003).

A jurisprudência admite a cobrança de juros somente após a entrega do imóvel, quando o financiamento do imóvel adquirido de fato existe. No entanto decisões de outros tribunais autorizam a cobrança de juros desde a contratação, como pode ser visto na Apelação Cível nº 387.027-4/1-00, do relator Encinas Manfre (COSTA, 2013):

1. Não é abusiva a cláusula do contrato de compra e venda de imóvel que considera acréscimo no valor das prestações, desde a data da celebração, como condição para o pagamento parcelado.
2. Recurso especial não conhecido. (BRASIL, 2007).

A respeito da aplicação da Tabela Price nos contratos de financiamento imobiliário, a posição do TRF da 4ª região mostra-se favorável, conforme Apelação Cível nº 2003.04.01.0533316-4/RS, do relator juiz Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva, “A capitalização de juros, no sistema francês de amortização (Tabela Price) não ocorre quando há amortização regular e gradual do saldo devedor do mútuo.” (RIO GRANDE DO SUL, 2004).

A apelação cível nº 2003.72.05.001613-8/SC, do relator desembargador Valdemar Capeleti, determina (COSTA, 2013) “A aplicação do sistema de juros francês de amortização, também denominado Sistema Price, não envolve a imputação de juros sobre juros”. (SANTA CATARINA, 2004).

Por derradeiro, a apelação cível nº 200.71.00.008127-2/RS, da relatora juíza Taís Schilling Ferraz, estabelece (COSTA, 2013):

Não há ilegitimidade na forma de amortização do saldo devedor pelo método da Tabela Price. O saldo devedor deve ser corrigido na data do pagamento, antes da amortização, sob pena de inadimplemento parcial da obrigação ao final do prazo contratual. (RIO GRANDE DO SUL, 2004).

3.3 CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

As questões apresentadas anteriormente são algumas das discussões sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda de imóveis.

Entende-se que o mercado imobiliário deve ser conduzido através de regras claras, deixando de lado indefinições jurídicas que envolvam a garantia imobiliária e os encargos em financiamentos.

Contudo, mesmo os casos mais comuns devem levar em consideração que o consumidor não pode ser prejudicado, o que infere que muitas das regras estabelecidas no CDC não sejam aplicadas aos contratos de compra e venda de bens imóveis, devendo os litígios serem julgados através de legislação específica.

A respeito disso, é fundamental a análise do julgado abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. DA INCIDÊNCIA DO CDC AOS CONTRATOS FIRMADOS SOB A ÉGIDE DO SFH. O CDC, como regra, pode ser utilizado para a proteção do mutuário em face do mutuante nos contratos firmados sob a égide do SFH, exceto naquilo que contrariar as regras próprias desse microssistema - que já prevê subsídio governamental aos contratos firmados para a aquisição da casa própria por pessoas de baixa renda - Lei nº 4.380/64 - caso em que prevalecerá esse regramento frente aquele. O aparente conflito entre o CDC e a legislação que rege o SFH deve ser solucionado a partir da "técnica de coordenação das diferentes fontes jurídicas por intermédio do diálogo das fontes". Como consequência, o CDC é aplicável apenas quando o contrato for firmado em data posterior à vigência da Lei nº 8.071/90 e não estiver garantido ou coberto pelo Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS. **DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS** A cobrança de juros capitalizados, nos contratos de mútuo celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, somente é permitida após a edição da Lei nº 11.977/2009. Antes disso, não se admite a cobrança de juros sobre juros nesses contratos, em nenhuma periodicidade. Capitalização de juros não comprovada. **DA UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE** A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. Comprovada a ausência de amortização negativas para a atualização do valor devido, inexistente abusividade a ser declarada. **DA COMPENSAÇÃO E/OU REPETIÇÃO** No que se refere à compensação e/ou repetição do indébito, trata-se de decorrência lógica da pretensão revisional e do conseqüente acertamento da relação débito-crédito, em face da vedação ao enriquecimento sem causa. A devolução em dobro dos valores pagos a maior, porém, só é cabível em caso de comprovada má-fé do mutuante. **APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2015) [grifo nosso].**

Assim, cada caso deve ser entendido como único, analisado e julgado de acordo com o que determinam as leis e o Código Civil, utilizando-se as regras do Código de Defesa do Consumidor naqueles em que o comprador possa ser prejudicado.

Portanto, frente a todos os pontos elencados no presente trabalho monográfico percebe-se que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda de imóveis deve ser analisada de modo a não prejudicar nenhuma das partes envolvidas.

CONCLUSÃO

O contrato de compra e venda é conceituado como um negócio jurídico de forma livre, bilateral, através do qual as partes se obrigam a formalizar a venda e a compra de uma coisa, com pagamento previamente ajustado e condições também previamente estabelecida.

Nos contratos de compra e venda, como podemos verificar, é necessário observar os pressupostos de existência, de validade e outros pertinentes à futura eficácia de suas cláusulas, sujeitando-se todas elas às leis que regem as atividades de transações comerciais.

De acordo com as hipóteses apresentadas para o presente trabalho, o objeto do presente trabalho é a relação do Código de Defesa do Consumidor e as suas possibilidades de incidência nos contratos de compra e venda de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro.

Assim, através do tema escolhido buscamos esclarecer a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda de imóveis, as quais, se intensificaram nos últimos anos em virtude do incentivo concedido pelo Estado para a aquisição da casa própria e tentativa de implementar o direito social à moradia.

Para o pesquisador o tema foi importante para entender os problemas oriundos dos contratos imobiliários e os meios legais para dirimir tais conflitos, de modo a assegurar os direitos dos consumidores, bem como, respeitar os princípios direitos fundamentais do cidadão.

Portanto, verificamos que as questões relativas a descumprimento de condições pré-estabelecidas devem ser resolvidas pelo Poder Judiciário, principalmente no que concerne a prazos de prescrição, como pudemos observar nos contratos de compra e venda de imóveis, já que essa matéria não é totalmente disciplinada, dependendo da jurisprudência.

No caso de bens imóveis, vimos que a averbação do contrato de compra e venda é um dos principais fatores para manter sua eficácia com relação a terceiros, gerando obrigações para ambas as partes.

A implementação do Código de Defesa do Consumidor trouxe algumas diferenciações para a regulamentação das relações de consumo, antes regidas apenas pelo Código Civil que foi remodelado em 2002, trazendo novos dispositivos para preservar os direitos tanto de compradores quanto de vendedores, adaptando-se a novas realidades vividas pela sociedade.

O estudo acerca do Código do Consumidor e os contratos de compra e venda

envolvendo imóveis deve ser constante, uma vez que, na medida em que a sociedade evolui, novas lides surgem e o questionamento acerca da aplicação ou não do código consumerista também vem à tona.

Por derradeiro, frente ao estudo elaborado nesse trabalho, concluímos que o contrato de compra e venda de imóveis deve ser lido à luz de todas as disposições, devendo ser objetivamente equilibrado para atender as exigências e satisfazer a todos os envolvidos.

REFERÊNCIAS

BARBOSA, Ana Beatriz Nunes, **Um breve resumo sobre a aquisição imobiliária**, disponível em <<http://www.nbb.com.br/pub/imobiliario03.pdf>>, acesso em 23 out. 2016.

BRASIL. **Código Civil**. Brasília: Senado Federal, 1916.

_____. **Código Civil**. Brasília: Senado Federal, 2002.

_____. **Código de Defesa do Consumidor**. Brasília: Senado Federal, 1990.

_____. **Constituição**. Brasília: Senado Federal, 1988.

_____. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.. Brasília: Senado Federal, 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 04 out. 2016.

_____. **Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.. Brasília: Senado Federal, 1990. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso em: 04 out. 2016.

_____. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes. Brasília: Senado Federal, 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 04 out. 2016.

_____. **Lei nº 10.192 de 14 de fevereiro de 2001**. Dispõe sobre medidas complementares ao Plano Real e dá outras providências. Brasília: Senado Federal, 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10192.htm>. Acesso em: 04 out. 2016.

_____. **Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.. Brasília: Senado Federal, 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 04 out. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 932750 SP 2007/0179976-4**. Quarta Turma. Relator: Ministro Hélio Quaglia Barbosa. Julgado em: 08/02/2008. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22279404/apelacao-apl-130867820048260008-sp-0013086-7820048260008-tjsp/inteiro-teor-110632969>>. Acesso em: 10 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 991883 SP 2007/0291689-6**. Quarta Turma. Relator: Aldir Passarinho Junior. Julgado em: 12/06/2008. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/jurisprudencia/exibir/649355/STJ-AgRg-no-Ag-991883-SP-AGRAVO-REGIMENTAL-NO-AGRAVO-DE-INSTRUMENTO-2007-0291689-6>>. Acesso em: 10 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1208663 DF 2009/0138037-3**. Terceira Turma. Relator: Ministro Sidnei Beneti. Julgado em: 18/11/2010. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17628535/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-agrg-no-ag-1208663-df-2009-0138037-3>>. Acesso em: 10 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1102001 RS 2008/0255236-0**. Terceira Turma. Relator: Ministro Sidnei Beneti. Julgado em: 19/04/2011. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19123272/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-1102001-rs-2008-0255236-0>>. Acesso em: 10 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 47.208 SP 1994/0011832-5**. Quarta Turma. Relator: Barros Monteiro. Julgado em: 18/02/1999. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/427205/recurso-especial-resp-47208-sp-1994-0011832-5>>. Acesso em: 11 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 59.870 SP 1995/0004290-8**. Terceira Turma. Relator: Ari Pangendler. Julgado em: 16/11/1999. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/379372/recurso-especial-resp-59870-sp-1995-0004290-8>>. Acesso em: 12 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 77.713 MG 1995/0055099-7**. Terceira Turma. Relator: Eduardo Ribeiro. Julgado em: 10/11/1997. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/519589/recurso-especial-resp-77713-mg-1995-0055099-7>>. Acesso em: 12 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 159.499 SP 1997/0091643-0**. Terceira Turma. Relator: Ari Pangendler. Julgado em: 19/06/2001. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7960931/recurso-especial-resp-159499-sp-1997-0091643-0-stj>>. Acesso em: 11 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 331.923 RJ 2001/0084398-3**. Quarta Turma. Relator: Aldir Passarinho Junior. Julgado em: 28/04/2009. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4138179/recurso-especial-resp-331923-rj-2001-0084398-3/inteiro-teor-12209313>>. Acesso em: 11 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1008610 RJ 2007/0199309-7**. Segunda Seção. Relator: Aldir Passarinho Junior. Julgado em: 26/03/2008. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/788077/recurso-especial-resp-1008610-rj-2007-0199309-7>>. Acesso em: 11 set. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 194**. Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 1997.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 14**. A ação para anular venda de ascendente a descendente, sem consentimento dos demais, prescreve em vinte anos, contados da data do ato, revogada a Súmula nº 152. Brasília: Supremo Tribunal Federal, 1969.

COSTA, Nair Eulália Ferreira da. **O Código de Defesa do Consumidor e o Direito Imobiliários**: Reflexos da sua aplicação aos litígios decorrentes dos contratos imobiliários. Disponível em <<https://diligenciasbhforumtribunais.jusbrasil.com.br/artigos/112390811/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-direito-imobiliario-reflexos-da-sua-aplicacao-aos-litigios-decorrentes-dos-contratos-imobiliarios>>. Acesso em 03 out. 2016.

DE SOUZA, Sebastião. **Da Compra e Venda**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 18.ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

GOMES, Orlando. **Contrato**. 24.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Volume III**. 11.ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

_____. **Direito das Obrigações**: Parte Especial, contratos. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

GUERRA, André. **Da Retrovenda**. Jus Navigandi. Teresina, ano 18, n. 3786. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/25816>>. Acesso em: 13 out. 2016.

_____. **Da venda a contento e da sujeita à prova**. Jus Navigandi, Teresina, ano 18, n. 3781. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/25721>>. Acesso em 13 out. 2016.

_____. **Preempção ou Preferência Convencional**. Jus Navigandi, Teresina, ano 18, n. 3792. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/25869>>. Acesso em 13 out. 2016.

_____. **Reserva de Domínio**. Jus Navigandi, Teresina, ano 18, n. 3792. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/25880>>. Acesso em 13/10/2016.

KERBER, Gilberto. **Direito Contratual**: uma proposta de ensino aos acadêmicos de Direito. São Paulo: LTr, 2005.

LISBOA, Roberto S. Manual de Direito Civil. Contratos. v. 3. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Contrato no novo código civil**: teoria geral e contratos em espécie. 2.ed. São Paulo: Método, 2004.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, v. 3: Contratos**. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito**. 27 ed. São Paulo: Saraiva 2002.

RIO GRANDE DO SUL. **Agravo de Instrumento nº 70000890467**. Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Ricardo Raupp Ruschel, Julgado em 17/05/2000. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14535669/agravo-de-instrumento-ag-70013252333-rs/inteiro-teor-102982959>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

_____. **Apelação Cível nº 70003634318**. Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Márcio Borges Fortes, Julgado em 10/03/2003. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14346002/apelacao-civel-ac-70003634318-rs>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

_____. **Apelação Cível nº 70006827398**. Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Pedro Luiz Pozza, Julgado em 18/12/2003. Disponível em: <<http://www.martinezadvocacia.com.br/blog/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-direito-imobiliario-reflexos-da-sua-aplicacao-aos-litigios-decorrentes-dos-contratos-imobiliarios/>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

_____. **Apelação Cível nº 70021856539**. Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 13/08/2009. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/112724123/apelacao-civel-ac-70052012010-rs/inteiro-teor-112724133>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

_____. **Apelação Cível nº 70026809731**. Nova Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Iris Helena Medeiros Nogueira, Julgado em 18/02/2009. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20720086/apelacao-civel-ac-70044323061-rs-tjrs/inteiro-teor-20720087>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

_____. **Apelação Cível nº 70058346198**. Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 15/12/2015. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/269226746/apelacao-civel-ac-70058346198-rs>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

_____. **Apelação Cível nº 70063843031**. Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 25/03/2015. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/178357093/apelacao-civel-ac-70063843031-rs/inteiro-teor-178357110>>. Acesso em: 10 out. 2016.

_____. **Apelação Cível nº 200.71.00.008127-2/RS**. Quarta Turma, Tribunal Regional Federal da 4ª Região, Relatora: Juíza Taís Schilling Ferraz, Julgado em 25/08/2004. Disponível em: <<http://diligenciasbhforumtribunais.jusbrasil.com.br/artigos/112390811/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-direito-imobiliario-reflexos-da-sua-aplicacao-aos-litigios-decorrentes-dos-contratos-imobiliarios>>. Acesso em: 10 out. 2016.

_____. **Apelação Cível nº 2003.04.01.053316-4/RS** Tribunal Regional Federal da 4ª Região, Relator: Antônio Fernando Schenkel do Amaral e Silva, Julgado em 28/07/2004. Disponível em: <<http://diligenciasbhforumtribunais.jusbrasil.com.br/artigos/112390811/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-direito-imobiliario-reflexos-da-sua-aplicacao-aos-litigios-decorrentes-dos-contratos-imobiliarios>>. Acesso em: 10 out. 2016.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. São Paulo: Saraiva, 2007.

SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Direito Civil**: Contratos. 4.ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SÃO PAULO. **Apelação Cível nº 387.027-4/1-00**. 6ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Relator: Encinas Manfre. Julgado em 01/02/2007. Disponível em: <<http://sergioeduardomartinez.jusbrasil.com.br/artigos/150423206/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-e-o-direito-imobiliario-reflexos-da-sua-aplicacao-aos-litigios-decorrentes-dos-contratos-imobiliarios>>. Acesso em 20 set. 2016.

SANTA CATARINA. **Apelação Cível nº 2003.72.05.001.613-8**. Quarta Turma, Tribunal Regional Federal da 4ª Região, Relator: Valdemar Capeletti. Julgado em: 01/09/2004. Disponível em: <<http://trf-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1165551/apelacao-civel-ac-1613>>. Acesso em 20 set. 2016.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: Contratos em Espécie. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2005.

_____. **Direito Civil**: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. São Paulo: Atlas, 2009.

WALD, Arnaldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro** – Volume 11 – Obrigações e Contratos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.