**UNIVERSIDADE DE RIO VERDE (UniRV) - CAMPUS CAIAPÔNIA
FACULDADE DE DIREITO**

AGNA TAINÉ NASCIMENTO DE JESUS

**SÚMULA 239 DO STJ E A RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA
SEGURANÇA JURÍDICA**

CAIAPÔNIA, GOIÁS

2019

AGNA TAINÉ NASCIMENTO DE JESUS

**SÚMULA 239 DO STJ E A RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA
JURÍDICA**

Projeto de pesquisa apresentado à Banca Examinadora do Curso de Direito da Universidade de Rio Verde – Campus Caiapônia como exigência parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador (a): Prof. Esp. Dayana do Carmo Faria

CAIAPÔNIA – GOIÁS

2019

SUMÁRIO

1 TEMA E DELIMITAÇÃO	3
2 PROBLEMA	3
3 HIPÓTESES	4
4 JUSTIFICATIVA	5
5 REVISÃO DE LITERATURA.....	6
5.1 CONCEITO DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA NO ÂMBITO REGISTRAL	6
5.2 CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	8
5.3 SÚMULA 239 STJ	9
5.4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	9
6 OBJETIVOS	10
6.1 OBJETIVO GERAL.....	10
6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	11
7 METODOLOGIA PROPOSTA.....	11
8 CRONOGRAMA.....	12
9 ORÇAMENTO	13
REFERÊNCIAS	14

1 TEMA E DELIMITAÇÃO

Trata-se de estudo pormenorizado sobre a relativização do princípio da segurança jurídica, muito falado e discutido atualmente, no âmbito do direito imobiliário. Partindo de entendimento já sumulado do Superior Tribunal de Justiça, abrangendo assim a relação do registro do compromisso de compra e venda e, o direito a adjudicação compulsória. Para tanto, delimitou-se o seguinte tema: Súmula 239 do STJ e a Relativização do Princípio da Segurança Jurídica.

2 PROBLEMA

A Câmara Brasileira da indústria da construção previu um crescimento no mercado imobiliário nos últimos meses. Apesar da economia estar estagnada, a venda de imóveis está em ascensão.

Deste modo, os contratos de compra e venda são cada vez mais necessários, para garantir a devida transação desses imóveis, desencadeando assim uma grande demanda. Mesmo sendo parte de relações privadas, em regra, o Estado, tem o dever de responder de forma devida e objetiva às necessidades do indivíduo, tutelando também, em face do patrimônio particular. Tendo assim que oferecer segurança jurídica, princípio constitucional assegurado pela Constituição Federal vigente. Em decorrência deste fato, o conhecimento da importância de um contrato em uma relação negocial entre as partes, é de extrema pertinência.

É bastante comum se deparar com negócios firmados apenas na boa-fé entre as partes, ignorando os requisitos legais para a caracterização de um negócio jurídico. Conseqüentemente, os riscos e prejuízos ocorrem também ocorrem com maior incidência.

O Código Civil brasileiro prevê nos artigos 104 ao 184, as características e exigências para a efetivação de um negócio jurídico válido. O legislador aqui conjecturou que impasses assim, poderiam ocorrer, criando soluções antecipadas, a fim de evitar possíveis danos e perdas.

No entanto, nem sempre ocorre desta maneira. Há casos em que o comprador realiza a quitação do contrato, procura o vendedor para a realização da transferência do imóvel, esse vendedor se recusa a fazer essa transferência. Surge então possibilidade desse comprador,

ingressar com uma ação de adjudicação compulsória. Para forçar esse vendedor por meios legais a transferir a propriedade do imóvel.

O artigo 462 ao 466 do código civil dispõe de forma taxativa, sobre o contrato preliminar. Evidenciando, os requisitos e situações para ocorrência da caracterização do mesmo. O artigo 463/CC: “Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto do artigo antecedente, e desde que ele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive”. (BRASIL, 2002).

É possível notar que existe uma condição para exigência da celebração do contrato definitivo. Para tanto, no contrato de compromisso de compra e venda, não deve existir cláusula de arrependimento. Em seu parágrafo único do mesmo artigo, há outra condição. Pois afirma que o contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente. Para efetividade do mesmo.

Em contrapartida o verbete da súmula nº 239 do STJ dispõe: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Ou seja, o entendimento parte do seguinte pressuposto: apesar de não haver registro de compra e venda de imóvel, o comprador possui direitos, legalidade de requerer a adjudicação compulsória, a fim de gozar do direito de aquisição do bem imóvel. (BRASIL, 2000).

Nesse ponto é possível verificar a relativização do princípio da segurança jurídica, decorrente da não obrigatoriedade do registro do compromisso de compra e venda, para o direito da ação de adjudicação compulsória.

Diante do exposto convém fazer a seguinte indagação: O não condicionamento do registro, do compromisso de compra e venda trazida na súmula 239, fere o princípio da segurança jurídica?

3 HIPÓTESES

Para responder tal pergunta usar-se-á como hipóteses:

- Há entendimento, com base no artigo 1417 do código civil brasileiro que, o compromisso de compra e venda só garante o direito à adjudicação compulsória, se ele estiver sido registrado a margem da matrícula no imóvel adquirido. Em outros termos,

pela literalidade da lei e interpretações que se dá ao referido artigo se não houver o registro do compromisso e de venda, em tese não existirá o direito a adjudicação compulsória.

- O devido registro do compromisso de compra e venda, garante o direito absoluto a adjudicação compulsória. Enquanto o compromisso de compra e venda não registrado gera um direito relativo. Isto é, quando existe o registro deste compromisso, a relação jurídica poderá ser oposta perante terceiros. O registro fará com que o contrato, produza o efeito conhecido como *erga omnes*. Significa dizer que é possível opor o contrato contra qualquer pessoa. Por outro lado, se não existe o registro, o contrato só poderá ser oposto perante o próprio vendedor.
- O artigo 1º da Lei 8935/94 dispõe: “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. O artigo 1º da Lei 6015/73 dos registros públicos dispõe do mesmo modo: “Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei”. Ambos dispositivos legais trazem de forma explícita e evidente a objetividade e necessidade dos registros.

4 JUSTIFICATIVA

O artigo 1417 da parte especial do código civil determina as especificidades do direito do promitente comprador. Artigo 1417:

Artigo 1417/ CC: Mediante promessa de compra e venda em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. (BRASIL, 2002).

O referido artigo o trata do direito de aquisição. Este direito é um direito real, e tem previsão legal no artigo 1227 e 1245 do Código Civil. Nos termos do artigo 1227:

Artigo 1227: Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1245 a 1247), salvo os casos expressos neste Código. (BRASIL, 2002).

Deste modo, é evidente que há necessidade do registro independente do método utilizado para celebração do contrato. Seja de forma particular ou pública, para que haja o direito real do direito a aquisição do móvel.

Quando as partes firmam um negócio jurídico, e decidem fazer de forma correta e estabelecida em lei, esse negócio produzirá efeitos de segurança para ambos. Partindo desse pressuposto, o registro tem um importante papel para que a segurança seja de fato obtida. Visto que, essa promessa de compra e venda, ficará transcrita na matrícula do imóvel.

Caso ocorra uma ação de execução em favor do promitente vendedor, quando for emitida a certidão de inteiro teor no cartório de imóveis, onde se localiza o imóvel, constará que o mesmo está prometido em venda para outra pessoa. Produzindo assim o efeito *erga omnes*, ou seja, para todos. Assim sendo, esse direito é absoluto. De diferente forma esse efeito passa a ser relativo.

Dentre os vários efeitos positivos que o registro do compromisso de compra e venda produz, está o efeito de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia. É o que dispõe as respectivas legislações. Lei 8935/94 e Lei 6015/73, Lei dos notários e registradores e Lei dos requisitos dos Registros públicos. Todos esses benefícios facilitam a eficácia de um negócio jurídico. Oferecendo segurança, dos atos estabelecidos e firmados entre as partes.

5 REVISÃO DE LITERATURA

5.1 CONCEITO DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA NO ÂMBITO REGISTRAL

Inicialmente é necessário ressaltar a distinção dos princípios registrais, dos princípios gerais do Direito. Os mesmos não se confundem.

Conforme Celso Antônio Bandeira de Mello (1991, p. 231):

Princípio (...) é, por definição mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo - lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente para definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo no que preside a inteligência das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo.

Já no que concerne o direito registral, os mesmos são tidos como instrumentos primordiais para embasar, fundamentar, interpretar um sistema, para melhor aplicação dos registros públicos. O sistema registral possui vasta gama principiológica, tais como: princípio da continuidade, abstração, continuidade objetiva, continuidade subjetivas. Contudo, no presente trabalho será abordado aqueles relacionados com o tema.

Alguns doutrinadores defendem que existem três funções para os princípios registrais: Informadora, científica e aplicativa.

Como as próprias nomenclaturas sugerem, a primeira função é informadora e diz respeito ao dever, que o princípio tem de ser espelho, a ser seguido pelo legislador, para que dessa forma sejam asseguradas a exatidão e direiteza, do sistema jurídico.

Já a função científica segundo Siqueira Martins (1988 s/p): “uma representação intelectual sistematizada do instrumento publicitário registral como técnica arbitrada para a segurança do tráfico imobiliário e mais concretamente da eficácia publicitária”.

Por fim, a função aplicativa se detém em proporcionar um posicionamento único, para servir de direção para os profissionais do direito. Orientando-os a detectarem possíveis violações dos princípios registrais.

O princípio da segurança jurídica tem previsão legal no artigo 5^a da Constituição Federal vigente. Este artigo é conhecido por descrever importantes princípios do nosso ordenamento jurídico. O princípio da segurança jurídica é tido, como um dos maiores e mais importantes do mundo jurídico. Este princípio busca oferecer garantia para as relações sociais e negociais do indivíduo. (BRASIL, 1988).

Sem a segurança, a vida seria uma surpresa e a sua planificação impossível. Sem a estabilidade das situações juridicamente definidas e adquiridas ninguém saberia verdadeiramente o que é seu e todas as posições jurídicas e respectivos direitos seriam precários. Fala-se aqui, segundo autores alemães, de calculabilidade das situações e relações jurídicas (CASTANHEIRA NEVES, 1968-1969).

O princípio da segurança jurídica, no direito registral e notarial, está elencado no artigo 1º da Lei nº8. 935/94 que afirma que os registros têm uma objetividade, dentre outras, a de promover segurança nos atos jurídicos. (BRASIL, 1994).

O mesmo possui duas ramificações, no que se refere à área da pesquisa. Segurança Jurídica Dinâmica e Segurança Jurídica Estática. A primeira delas se dá quando um

adquirente de um imóvel opta por fazer o processo de aquisição, de forma correta. Procura um Cartório de Registro de Imóveis a fim de levar seu título, para ser devidamente registrado. Tendo assim todos os benefícios garantidos, que o registro produz. Por fim, a Segurança Jurídica Estática, decorre da garantia e estabilidade que o Direito Real possui, resultante do cumprimento dos ditames no que se refere a esse direito.

5.2 CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Conhecida também como promessa de compra e venda, refere-se como o próprio nome sugere, a um compromisso entre as partes contratantes que pretendem realizar alguma transação. Ou seja, este contrato preliminar é tido como um comprometimento de uma pessoa física ou jurídica de vender o bem imóvel ao promitente comprador. Portanto, neste ato, não há a transmissão da propriedade, apenas a promessa de transferência.

Esse contrato de compromisso, também chamado de contrato preliminar é considerado como penúltimo passo para a efetivação da compra e venda efetivada de fato, e consequentemente a escritura no registro de imóvel.

Tem previsão legal, nos artigos 462 aos 466 do código civil. O primeiro deles dispõe: “Art. 462: O contrato preliminar, exceto quanto á forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”. (BRASIL, 2002).

Vale ressaltar que esse compromisso de compra e venda se detém em compras a prazo. Na prática, ocorre da seguinte forma: Um vendedor possui um imóvel e pretende vendê-lo, encontra um comprador, mas o mesmo não possui condições financeiras para pagar pela integralidade do imóvel de forma imediata. Em razão disto, ocorre um ajuste do pagamento do imóvel parcelado, sendo necessária a realização do compromisso de compra e venda, e por meio deste contrato, o promitente comprador assume a obrigação, de pagar as parcelas ajustadas. O promitente vendedor transfere a posse do imóvel para o comprador. Desta maneira, fica ajustado, acordado que, quando o comprador realizar o pagamento de todas as parcelas que foram ajustadas, o vendedor transferirá a propriedade do bem para o nome do comprador.

Segue algumas das principais cláusulas do contrato de compromisso de compra e venda, vale lembrar que nada diferem do contrato de compra e venda: A qualificação das partes deverá estar devidamente expressa, de forma individualizada; Os prazos e condições

para pagamento, inclusive o local. Deverá conter também como se dará a desocupação do imóvel, a previsão da transmissão da propriedade para o comprador; Se houver cláusulas de arrependimento, deverá abordar os detalhes. Contendo até que momento poderá ocorrer esse arrependimento, por exemplo, e quais as possíveis penalidades para esse arrependimento.

5.3 SÚMULA 239 STJ

Em 28 de julho de 2000, a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, aprovou a súmula 239. Com a seguinte redação: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. (BRASIL, 2000).

Apesar de ter mais de dez acórdãos, indicados como precedentes judiciais, proferidos entre 1989 e 1999. Há muitas críticas e ressalvas a serem feitas. Segue a Ementa da referida súmula:

EMENTA Promessa de venda de imóvel. Instrumento particular. Adjudicação compulsória. Decreto-Lei n. 58/1937. Lei n. 6.766/1979. A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi a inscrição no registro de imóveis. (BRASIL, 2000).

A mesma firmou entendimento assegurando que, apesar de não haver registro de compra e venda de imóvel, o comprador possui direitos, legalidade de requerer a adjudicação compulsória, a fim de gozar do direito de aquisição do bem imóvel.

5.4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

A adjudicação compulsória é uma ação que tem por objetividade o registro de um imóvel. A mesma é tida como remédio processual no âmbito do direito imobiliário. Uma vez que, busca-se executar a transferência obrigatória de um bem imóvel. Vale ressaltar que, para isto é necessário obedecer algumas condições.

A Lei nº 58/1937 e a Lei nº 6766/79, previa a adjudicação compulsória. Em 2002 o código civil, trouxe novas previsões sobre o referido instituto. Tendo previsão legal, nos artigos 1417 e 1418 do Código Civil. Com a simples leitura, dos mencionados artigos é

evidente os dois critérios para formação, de um direito real relativo do bem imóvel. (BRASIL, 2002).

Primeiramente que haja a existência de uma promessa de compra e venda, desse bem imóvel. Segundamente que não exista entre as partes, a possibilidade de arrependimento, em relação ao contrato firmado.

Nos casos em que o comprador realiza a quitação do contrato, procura o vendedor para a realização da transferência do imóvel, esse vendedor se recusa a fazer essa transferência. Surge a possibilidade desse comprador ingressar com uma ação de adjudicação compulsória, para forçar esse vendedor, por meios legais, a transferir a propriedade do imóvel. Se a sentença for favorável ao pedido, é concedida a parte lesada, a carta de adjudicação compulsória que irá substituir a lavratura de uma escritura definitiva ao bem em questão.

É possível notar o instituto de irretratabilidade, não sendo possível haver cláusulas de arrependimento. Ou seja, se o promitente comprador efetua o devido pagamento independente se pago de forma imediata, ou por obrigações prestacionais realiza o adequado registro no cartório de imóveis, há aquisição do direito real, já mencionado. É manifesta, de forma taxativa a imposição do registro. (BRASIL, 2002).

6 OBJETIVOS

6.1 OBJETIVO GERAL

Analisar o papel do registro do compromisso de compra e venda no âmbito do direito imobiliário, sua importância, especificidades, com base em doutrinas, artigos, leis esparsas, e jurisprudências pertinentes ao tema proposto.

6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Estudar os requisitos necessários dispostos no Código Civil para caracterização de um contrato de compromisso de compra e venda válido e legal.
- Descrever hipóteses em que se enquadra a possibilidade de ação de adjudicação compulsória.
- Reconhecer a importância e relevância, do compromisso e Registro do compromisso de compra e venda, e a necessidade da importância do conhecimento do mesmo.

7 METODOLOGIA PROPOSTA

A pesquisa realizada no presente estudo é de natureza bibliográfica. Nas palavras de Gil “o método dedutivo, de acordo com o entendimento clássico é o método que parte de princípios, leis ou teorias consideradas verdadeiras e indiscutíveis, prediz a ocorrência de casos particulares com base na lógica”. (GIL, 2007, p. 9).

Assim sendo, a pesquisa será realizada com embasamento, em artigos, legislações, doutrina, jurisprudências, e interpretações pertinentes relacionadas ao tema. Como já mencionado a cima, o método da pesquisa será a dedutiva, tendo por objetividade explorar ao máximo nos materiais disponíveis o tema proposto.

8 CRONOGRAMA

O cronograma abaixo norteará as etapas do estudo, contudo, ressalta-se que como todo cronograma, este é uma organização flexível podendo ser alterado caso haja necessidade.

Ações/etapas	Trimestre (mês/ano)			
	1º	2º	3º	4º
Definição do tema e coleta de fontes bibliográficas			08/2019	
Elaboração do projeto			09/2019	
Entrega do projeto final ao orientador e defesa				11/2019
Reformulação do projeto e entrega à coordenação				11/2019
Levantamento bibliográfico em função do tema/problema	02/2020	02/2020		
Discussão teórica em função da determinação dos objetivos		03/2020		
Análise e discussão dos dados	03/2020	04/2020		
Elaboração das considerações finais		05/2020		
Revisão ortográfica e formatação do TCC		06/2020		
Entrega das vias para a correção da banca		06/2020		
Arguição e defesa da pesquisa		06/2020		
Correções finais e entrega à coordenação		06/2020		

9 ORÇAMENTO

Segundo Gil (2007), o orçamento é adequado quando se, considera custos os quais são necessários a todas as fases da pesquisa. O autor (2007. P 157.) salienta, ainda que “orçamento deve ser elaborado em bases realistas, ou seja considerar, com precisão possível os vários gastos”.

Descrição do material	Un.	Qtde.	Valor (R\$)	
			Unitário	Total
Resma de papel A4(75g/m ²)	un	2	15,00	30,00
Impressão	un	210	0,25	52,50
Encadernação em espiral	un	7	3,50	24,50
Correção e formatação	un	60	5,00	300,00
Caneta esferográfica	un	2	1,00	2,00
Total				409,00
Fonte financiadora: recursos próprios.				

REFERÊNCIAS

- BRASIL. *CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988*. Brasília, DF, out. 1988. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: Out. 2019.
- _____. *LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002*. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: Out. 2019.
- _____. *LEI N° 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994*. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>. Acesso em: Out. 2019.
- _____. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. *Súmula n. 239*. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf>. Acesso em: Out. 2019.
- GIL, Antônio Carlos. *Como elaborar projetos de pesquisa*. 4 ed. Atlas: São Paulo. 2007.
- JUSTI, J.; VIEIRA, T. P. *Manual para padronização de trabalhos de graduação e pós-graduação lato sensu e stricto sensu*. Rio Verde: Ed. UniRV, 2016.
- LOUREIRO, Luís Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4.ª Edição. São Paulo: Método, 2013.
- MARTINS, Sequeira. *Aproximaciónal concepto de publicidad registral y de sua eficácia*. Revista Crítica de Derecho Imobiliário, (589), 1988. p. 1887.
- MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Elementos de Direito Administrativo*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1991, p. 230.
- MELLO, Maurício Rodrigues de. *A segurança jurídica do registro para aquisição da propriedade imóvel*. Monografia. Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais – Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. 2012.
- NEVES, António Castanheira. *Lições de Introdução ao Estudo do Direito*. Polic: Coimbra 1968-1969.