



GT CASOS PARA ENSINO

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL: CASO PARA ENSINO COM POSSIBILIDADE DE SIMULAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Lívia Carmélia Nascimento Costa*

Ana Julia Lopes Palmeira***

Fábio Luiz de Oliveira Bezerra****

RESUMO

O presente caso de ensino, desenhado para aplicação no âmbito do Direito Civil, descreve a situação fática e jurídica em que se encontra um casal de promitentes compradores de um bem imóvel, cuja negociação, em sede de contrato preliminar, contou com a participação apenas de um dos cônjuges na posição de promitente vendedor, o que deu ensejo à problemática que se almeja discutir em sala de aula. Nesse contexto, após a celebração do preliminar, os promitentes compradores, além de descobrirem que o imóvel não estava registrado no nome do promitente vendedor, tiveram que arcar com os débitos do imóvel e realizar os devidos adimplementos, ocasião em que buscaram auxílio advocatício, na tentativa de escriturar o bem. Diante disso, pretende-se colocar os discentes numa posição de tomadores de decisões, no objetivo de levá-los à reflexão acerca dos aspectos sociais e jurídicos que permeiam o problema, analisando os principais institutos jurídicos envolvidos na situação, tais como a validade do pactuado entre as partes, o princípio da boa-fé objetiva e a vedação ao comportamento contraditório, no fito de que os alunos se posicionem como se fossem os julgadores da demanda.

Palavras-chave: Contrato preliminar. Princípio da boa-fé objetiva. Vedação ao comportamento contraditório. Caso para ensino.

1 APRESENTAÇÃO DO CASO

Em primeira análise, no âmbito do Direito dos Contratos, é crucial perceber a diferença conceitual entre contrato definitivo e contrato preliminar: este último tem como objetivo primordial a celebração do ajuste definitivo. Assim, quando se está, por exemplo, negociando bens imóveis, em que a transmissão da propriedade se faz mediante ato posterior

* Bacharela em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Foi monitora das Disciplinas Direito Civil II (Obrigações) e Direito Civil III (Contratos) no ano de 2022.

*** Graduanda em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Monitora das Disciplinas Direito Civil II (Obrigações) e Direito Civil III (Contratos) nos anos de 2022 e 2023. E-mail: ana.julia.119@ufrn.edu.br.

**** Professor Adjunto da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Departamento de Direito Privado. Doutor em Direito pela Universidade de Coimbra. Ministra as disciplinas de Obrigações (Direito Civil II) e Contratos (Direito Civil III). Juiz Federal. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4850326871996552>. E-mail: fabio.bezerra@ufrn.br.



à celebração do contrato, qual seja, o registro no Cartório de Registro de Imóveis, a contratação, a rigor, não transfere o imóvel, apenas promete a transferência.

Ainda sob a ótica do exemplo mencionado, também é válido mencionar a hipótese de o contrato estabelecer que a prestação devida pelo comprador do imóvel poderá ser paga em parcelas. Isso porque é somente após o adimplemento de todas as obrigações que o comprador levará, efetivamente, o contrato para registro.

E nesse intervalo, que, por vezes, é de anos, muitas situações desagradáveis podem acontecer e contribuir para o inadimplemento do pactuado. É o caso que ora se apresenta, o qual foi projetado e dividido em dois momentos: primeiro, será feito um relato sobre a situação inicial (seção 1.1), e posteriormente, o problema idealizado se instaurará na realidade posta, demandando uma pronta solução pelo alunado (seção 1.2).

1.1 Relato inicial

Em 2004, José, sem aquiescência de sua esposa, Joana, prometeu vender um imóvel a Pedro e Júlia. Além da entrada, pactuada no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), os promitentes compradores também deveriam efetuar o pagamento de parcelas mensais no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) durante dezessete anos, sendo todos esses montantes depositados diretamente na conta de José.

Outrossim, importa mencionar que, desde a data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, os promitentes compradores passaram a exercer, de maneira tranquila e pacata, a posse sobre o bem.¹

O imóvel em questão detém um imenso valor imaterial e sentimental para Joana, visto que fora adquirido por ela e José três anos após o matrimônio de ambos, fazendo-a lembrar do início de seu casamento. Além disso, o bem se localiza no bairro onde Joana passou toda a sua infância, o que despertou nela um grande afeto pela vizinhança.

Sucedeu que, por circunstâncias profissionais, o casal passou a residir em outro estado, momento que coincidiu com o contrato de promessa de compra e venda realizado com Pedro e Júlia. Nesse ínterim, Zico e Tica, os primeiros proprietários do imóvel, cinco anos após vendê-lo diretamente a José e Joana, continuaram a ser notificados sobre dívidas e taxas condominiais não pagas, vez que o condomínio ainda continuava no nome de Zico.

Percebendo que seria necessário resolver a questão em juízo, Zico e Tica entraram com uma ação judicial em face de José e Joana, os quais, ao serem citados, denunciaram a

¹ É cabível a realização em sala de aula com os alunos de uma simulação da negociação da compra e venda do imóvel, conforme especificado na seção 2.3.



lide aos promitentes compradores, Júlia e Pedro. Esses últimos, por seu turno, seguiram adiante com o processo, do qual não obtiveram êxito: foram condenados a arcar com todas as parcelas condominiais em aberto.

1.2 Situação-problema

Nesse contexto, findo o pagamento dos débitos do imóvel, Pedro e Júlia tentaram obter, amigavelmente, a escritura definitiva da casa comprada, mas não obtiveram sucesso. Diante disso, sem outra alternativa, ingressaram com ação judicial para alcançar tal fim, ocasião em que o causídico afirmou que a responsabilidade pelas despesas do condomínio seria exclusivamente dos promitentes vendedores e que, caso não houvesse a assinatura da escritura, o casal poderia ingressar, logo em seguida, com ação de usucapião.

Ao longo do processo, Joana passou a alegar que o contrato de promessa de compra e venda seria inválido, fundamentando sua tese no fato de que o pacto ocorreu sem sua anuência. Além disso, a parte pugna pelo pagamento dos aluguéis referentes ao período em que Pedro e Júlia residiram em seu imóvel.

Em face da situação exposta, os discentes são instigados a resolverem a problemática em questão, avaliando e ponderando os argumentos postos pelas duas partes, para o fim de construir uma decisão sobre quem tem o direito de propriedade do bem, inclusive devendo responder às perguntas orientadoras propostas, as quais serão explanadas na seção subsequente (especificamente no item 2.6).

2 NOTAS DE ENSINO

Preliminarmente, é de se mencionar que as anotações nesta seção foram realizadas no intuito de serem utilizadas como material de ensino para uso do professor e de seus assistentes. Ultrapassado tal esclarecimento, cumpre destacar sobre o que se trata um caso de ensino e quais são os detalhes que o compõe.

Um caso para ensino pode ser definido como a narrativa que descreve situações da vida real, criada com o objetivo de promover o aperfeiçoamento do conhecimento, o desenvolvimento de habilidades e a adoção de comportamentos essenciais para resolução de problemas.

O desenvolvimento de projetos pedagógicos e de planos de ensino a partir do levantamento de problemas, com a participação ativa dos alunos, como no método do caso para ensino, numa “pedagogia viva, aberta para a construção do método do conhecimento,



numa perspectiva interdisciplinar”, nas palavras de Tagliavini (2013, p. 74), é essencial para superar o paradigma clássico do ensino jurídico.

Não se trata apenas de realizar comentários acerca de casos julgados pelos tribunais – é necessário lembrar que o Direito é uma Ciência Social e, como tal, não pode existir solitariamente: precisa envolver a situação social em que está situado o sujeito, podendo abordar soluções tanto judiciais como extrajudiciais. Outrossim, é de se mencionar que há quem diferencie método de caso e estudo de caso, sendo o primeiro relativo à aplicação na área jurídica. De qualquer forma, aquele já representava, desde então, como aponta Menezes (2009), um método de ensino jurídico com abordagem empírica e indutiva.

Partindo para as especificidades do presente trabalho, o caso é inspirado e construído a partir do REsp 95.539/SP, que representou um julgado paradigma no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Foram feitos os devidos acréscimos e adaptações necessárias, no intuito de que tanto o relato quanto a situação-problema sejam mais adequados para a abordagem do conteúdo no ambiente acadêmico.

A situação trabalhada é a de um contrato de promessa de compra e venda firmado sem a devida anuência de um dos cônjuges, cujos termos pactuados são diretamente influenciados pelo decurso do tempo e pelo comportamento das partes após o negócio jurídico. Esses fatores são cruciais para a solução do problema a ser apontado, conforme ver-se-á adiante.

2.1 Objetivos Educacionais

O caso é centrado em problemas e narrado do ponto de vista do protagonista, sendo um desafio conectar a ação dos personagens ao contexto e à sequência de acontecimentos que desencadearam tais problemas, aproximando assim o texto de uma história real em vez de um relatório ou mera descrição de eventos (ROESCH, 2011).

Diante disso, os objetivos que permeiam a realização da presente atividade estão concentrados na seara da prática jurídica. Isso pois, por meio da aplicação do caso em questão, pretende-se que o aluno avance no desenvolvimento da capacidade de raciocínio jurídico, ao ser pugnado por uma situação concreta. Desta feita, o principal objetivo pedagógico é instigar os alunos a participar, discutir e refletir sobre o caso específico, o que propiciará o desenvolvimento de planos de ação e critério para tomadas de decisão (ARRUDA, 2019)



Ademais, outro objetivo alcançado é a percepção, pelos estudantes, de que um caso prático pode englobar diversas estratégias de defesa e julgamento, sendo necessário atentar-se quanto ao planejamento que deve ser seguido para melhor proteger os interesses de ambos os polos na demanda. Dessa forma, almeja-se que os estudantes desenvolvam soluções práticas para o caso por meio de discussões e diálogos frutíferos, posto que, possivelmente, haverá divergências e apresentações de soluções diversas.

2.2 Disciplinas e possibilidades de aplicação do caso

O presente caso de ensino foi elaborado para aplicação nas disciplinas do curso de Direito, especialmente na área do Direito Civil, e mais especificamente nas cadeiras de Direito Contratual, quais sejam: Direito Civil III (teoria geral dos contratos) e Direito Civil IV (contratos em espécie).

Todavia, também se mostra cabível o seu manejo na disciplina Direito Civil II (teoria geral das obrigações) ou, ainda, na cadeira de Direito Civil VI (direito de família). Ademais, o caso pensado pode ser utilizado nas disciplinas de prática jurídica que envolvam aspectos do Direito Civil, como Análise de Casos Concretos I e Análise de Casos Concretos II.

E como o caso envolve direito de propriedade, seja pela alienação por meio de contrato, seja por usucapião, é recomendado também para disciplina de Direito das Coisas (Direito Civil V).

2.3 Aspectos pedagógicos para a aplicação

O método do caso de ensino insere-se no âmbito das metodologias ativas, em contraponto ao método tradicional, direcionando o foco da atividade dos docentes, antes responsáveis pela transmissão de informações, para os discentes, que passam a construir o conhecimento de forma colaborativa, tornando-se sujeitos do método em vez de meros objetos (WAGNER, KELLER-FRANCO e SOUZA, 2023).

No que tange aos aspectos pedagógicos, o primeiro ponto a ser ressaltado trata-se do tempo de aplicação do caso de ensino proposto. Pensou-se numa aplicação de duração média de uma hora e quarenta minutos, o que corresponde a dois horários de aula. Nesse aspecto, para solução do caso, o docente e os monitores devem dividir a turma em cinco grupos, os quais devem responder todas as questões envolvidas. Todavia, no âmbito da discussão das questões, pode-se distribuir questões específicas para cada grupo, no intuito de evitar redundância nas respostas.



Pode ser realizada uma simulação do momento da promessa de compra e venda do imóvel, fazendo-se necessária a participação de dois grupos: um para fazer o papel de José, Joana e seu advogado e o outro para fazer o papel de Pedro, Júlia e seu causídico. Para essa encenação, é relevante apresentar algumas orientações prévias a cada um dos grupos que interpretará esses dois papéis.

Quanto ao grupo 01, o qual interpretará os promitentes vendedores, recomenda-se a seguinte orientação: o tutor responsável deverá orientar o grupo a manter uma atitude de dúvida quanto à ciência de Joana acerca da promessa de compra e venda do imóvel. O grupo também deverá tentar estabelecer que a responsabilidade de adimplir com as prestações vencidas e vincendas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e das taxas condominiais será dos promitentes compradores. Não poderá dar margem para que os promitentes compradores pensem que há um risco na contratação, podendo, para isso, especificar as boas condições do imóvel. Por fim, deverão fechar o contrato sem a anuência expressa de Joana.

Já quanto ao grupo 02, o qual interpretará os promitentes compradores, o tutor responsável deverá orientar o grupo a refletir sobre as condições impostas pelos promitentes compradores e, especialmente, refletir sobre como barganhar o valor final do imóvel. Além disso, o grupo deverá tentar formalizar o contrato por escrito, requerendo a anuência expressa de Joana, contudo, não sendo possível, deverá fechar o contrato mesmo sem tal formalidade.

Pode-se dividir a aplicação do caso em algumas fases: (i) explicações iniciais a todos na sala, ressaltando que se trata de um contrato de promessa de compra e venda e apresentando o relato inicial do caso (duração: 10 minutos); (ii) orientações dos grupos, ocasião em que os tutores orientarão separadamente e fora da sala os grupos 01 e 02, enquanto os demais grupos ficarão na sala de aula e serão orientados pelo professor (duração: 20 minutos); (iii) simulação da contratação da compra e venda, momento em que se efetivará a negociação entre os grupos 01 e 02 (duração: 20 minutos); (iv) apresentação da situação-problema, por meio da projeção e leitura do slide (duração: 10 minutos); (v) debate, sendo 20 minutos de discussão interna nos grupos e depois mais 20 minutos para apresentação das respostas às questões e debate entre todos (duração: 40 minutos).



2.4 Alternativas de solução para o caso

No que se refere às possibilidades de solução para a problemática apresentada, vale dizer que não há uma resposta única, posto que essa dependerá de como o alunado enquadrará e debaterá as situações, circunstâncias e negócios jurídicos envolvidos.

Todavia, fazendo uma análise estrita do caso, pode-se esperar que os grupos permeiem a discussão no sentido da viabilidade ou não do contrato de promessa de compra e venda, bem como, que analisem objetivamente se o princípio da boa-fé foi violado, tendo em vista o comportamento contraditório de Joana.

2.5 Discussão e decisão real do caso

Conforme mencionado anteriormente, a atividade em discussão conta com um alto grau de maleabilidade, de modo que diversas podem ser as decisões e os frutos do presente caso de ensino, a depender da direção que a simulação e os debates sigam. Nesse aspecto, um ponto que pode dar margem para várias interpretações diz respeito à obrigação do adimplemento das taxas condominiais, cuja decisão real irá depender das negociações feitas na simulação, nos termos do Tema 886 do STJ, estabelecido em sede de recurso repetitivo.

Numa outra hipótese, ainda sob a ótica da jurisprudência do STJ, caso se conclua pela existência do contrato válido de promessa de compra e venda, não será cabível a ação de usucapião. De acordo com a tese firmada por aquela Corte Superior, a posse decorrente do contrato de promessa de compra e venda de imóvel não induz usucapião, exceto se verificada a conversão da posse não própria em própria, momento a partir do qual o possuidor passa a se comportar como se dono fosse (BRASIL, 2018).

Ademais, outro possível ponto a ser apontado é a violação princípio da boa-fé objetiva pelo comportamento contraditório da esposa, consistente em: (i) admitir em juízo a validade do contrato, quando providenciou a denúncia da lide, e em nada se opor à execução da promessa de venda pelo longo período de dezessete anos; (ii) alegar, posteriormente, a falta de anuência ao contrato, a fim de se furtar de seu cumprimento (STJ, REsp 95.539/SP, Rel. Min. Ruy Rosado Aguiar, 4ª Turma, DJ 3.9.1996).



2.6 Sugestões de assuntos a serem trabalhados

Dentro da discussão em grupo, o docente poderá tratar de aspectos teóricos do direito dos contratos, como a formação dos contratos e especialmente a caracterização do pacto firmado como contrato preliminar.

É cabível ainda abordar as fontes e as modalidades das obrigações assumidas, assim como os aspectos mais práticos relacionados à responsabilização das partes.

Também merece bastante atenção a incidência dos princípios sociais, como o princípio da boa-fé objetiva e os deveres anexos dele irradiados. Ademais, pode-se adentrar em outros temas afetos ao direito civil, como a possibilidade de o casal de promitentes compradores ingressar com a usucapião, o que abrange o conteúdo do Direito das Coisas.

2.7 Questões para discussão do caso

No intuito de melhor encaminhar as discussões entre os discentes e de estruturar as respostas e problematizações, foram formuladas as seguintes questões, cujo conteúdo deverá ser abordado na solução da situação proposta:

- 1) Qual a fonte da obrigação assumida pelos promitentes vendedores?
- 2) Qual a modalidade da obrigação? Dar, fazer, ou não fazer?
- 3) A promessa de compra e venda pode ser considerada um contrato preliminar?
Qual o definitivo?
- 4) Cabe aplicação do princípio da boa-fé ao contrato preliminar?
- 5) Houve violação do princípio da boa-fé objetiva por parte dos promitentes vendedores?
- 6) Incide alguma figura parcelar da boa-fé objetiva?
- 7) O contrato de promessa de compra e venda deve ser invalidado?
- 8) É possível que outorga uxória seja manifestada de maneira tácita? Como isso se caracteriza no caso concreto?
- 9) A qual dos polos cabe a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais?
- 10) O ajuizamento de ação de usucapião seria viável para os promitentes compradores?
- 11) Houve ofensa a algum dever anexo? Qual e em que momento?



- 12) Imagine que houve o cumprimento da decisão judicial que determinou que o pagamento das dívidas do imóvel fosse realizado por Pedro e Júlia. Nesse caso, haveria alguma possibilidade de regresso contra Joana e José?
- 13) Com base no princípio da boa-fé, como José deveria ter se comportado quanto a ausência de anuência escrita por parte de sua esposa?

Diante disso, como a sala estará dividida em cinco grupos, esses respondem aos questionamentos seguindo esta ordem das perguntas, enquanto o professor e os tutores irão fazendo os arremates: a) grupo 03: perguntas 1, 6 e 11; b) grupo 04: perguntas 2, 7 e 12; c) grupo 05: perguntas 3, 8 e 13; d) grupo 01: perguntas 4 e 9; e) grupo 02: perguntas 5 e 10.

Pode-se notar que a ordem das perguntas foi pensada para ser realizada em três rodadas, de modo a promover a dinamicidade e para que os alunos tenham contato com questionamentos de diferentes níveis de complexidade. Além disso, buscou-se prestigiar a participação ativa dos grupos 01 e 02, os quais realizarão a encenação inicial, uma vez que esses responderão menos perguntas.

2.8 Indicações bibliográficas

Para aplicação do presente caso de ensino, seja como fonte de leitura prévia, seja como fonte de consulta no momento da elaboração da solução do problema, indicam-se as seguintes obras:

- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Secretaria de Jurisprudência. **Jurisprudência em Teses: dos Contratos de Promessa de Compra e Venda e de Compra e Venda de Bens Imóveis.** Edição nº 110. Brasília, 21 de setembro de 2018.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais.** 35 ed. São Paulo: Saraiva, 2019.
- EHRHARDT JR., Marcos. **Responsabilidade civil pelo inadimplemento da boa-fé.** Belo Horizonte: Fórum, 2014.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: contratos.** 7. ed., rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais.** 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.



- LÔBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. 6. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972. v. XLVI.
- SCHREIBER, Anderson. **A proibição do comportamento contraditório: tutela de confiança e venire contra factum proprium**. Imprensa: São Paulo, Atlas, 2016.
- SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado – Doutrina e Jurisprudência**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- TARTUCE, Flavio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021
- TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 19 ed. São Paulo: Atlas, 2019.

É relevante ressaltar que todas as obras mencionadas acima desempenharam um papel fundamental na fundamentação da atividade apresentada, com especial ênfase nos estudos sobre o direito contratual e, ainda mais significativamente, sobre o direito civil material.

Adicionalmente, é de extrema importância que tanto o professor quanto os alunos e monitores busquem referências adicionais além das recomendações mencionadas anteriormente. Isso inclui especialmente casos concretos, precedentes dos Tribunais Superiores, jurisprudências dos Tribunais Locais e outras fontes relevantes.

REFERÊNCIAS

ARRUDA, André Luís Silvestre. **Caso de Ensino com Notas de Ensino Nakata Automotiva** - "Uma empresa para vencer ou para durar". Dissertação (Mestrado em Administração de Empresas). Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, p. 106, 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 95.539/SP**. Quarta Turma. Relator Ministro Ruy Rosado Aguiar. DJ 3 set. 1996.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Secretaria de Jurisprudência. **Jurisprudência em Teses: dos Contratos de Promessa de Compra e Venda e de Compra e Venda de Bens Imóveis**. Edição nº 110. Brasília, 21 de setembro de 2018. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud



%C3%Aancia%20em%20Teses%2011%20-%20Da%20Promessa%20e%20da%20Compra%20e%20Venda%20de%20Im%C3%B3veis%20-%20II.pdf. Acesso em: 26 jul. 2023.

MENEZES, Maria Arlinda de Assis Menezes. Case method and case study: an epistemological approach. **Educação e Pesquisa**, São Paulo, v.35, n.1, p. 129-143, jan./abr. 2009.

ROESCH, Sylvia Maria Azevedo. Como narrar um caso para ensino. GV Casos - **Rev. Bras. de Casos de Ensino em Administração**, 2011. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/gvcasos/article/download/3710/2328>>. Acesso em 4 mai. 2015.

TAGLIAVINI, João Virgílio. **Aprender e ensinar direito**: para além do direito que se ensina errado. São Carlos: Edição do Autor, 2013.

WAGNER, F. C.; KELLER-FRANCO, E.; SOUZA, D. C. D. B. N. de. Elaboração de casos de ensino para o curso de direito. **Revista Inter Ação**, Goiânia, v. 47, n. 3, p. 1118–1138, 2023. DOI: 10.5216/ia.v47i3.72993. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/interacao/article/view/72993>. Acesso em: 9 jul. 2023.