

ADVERTÊNCIA aos alunos

Este resumo, de forma alguma, substitui leituras de livros e afins, que estão na bibliografia do Plano de Ensino.

Trata-se apenas de uma orientação da matéria exposta por meio virtual durante o período de Pandemia do Coronavírus.

Há muitos detalhes que aqui não foram incorporados justamente para evitar que haja uma dependência dessa “muleta” de estudos.

Como é notório, o Direito é absorvido aos poucos, com sobreposição constante de leituras e atualizações.

RESUMO

CONTRATO PRELIMINAR

1. Artigos 462 a 466 do Código Civil.
2. O CONTRATO PRELIMINAR **NÃO É A MESMA COISA** que *negociações preliminares*;
3. Esta, também chamada de FASE DE PONTUAÇÃO, é um momento em que as partes estudam o negócio jurídico que pretendem fazer, analisando possibilidades do objeto, do preço, da prestação (entrega, fazer, não fazer, etc.), para decidir se aceitam ou não contratar;
4. JÁ O CONTRATO PRELIMINAR é um **CONTRATO PROVISÓRIO** ou preparatório, no qual prometem complementar o ajuste, celebrando o contrato definitivo;
5. O OBJETO DO CONTRATO PRELIMINAR é **A EFETIVAÇÃO DE UM CONTRATO DEFINITIVO**, ou seja, levar a efeito o contrato futuro;
6. TAMBÉM CHAMADO DE *pactum de contrahendo* (direito romano) ou *contrato promessa*;
7. O QUE SE PRETENDE é **remeter a produção dos efeitos jurídico-econômicos próprios da operação** PARA UM MOMENTO SUBSEQUENTE, porém CERTO de que isso ocorrerá;
8. NOOUTRAS PALAVRAS é um contrato que tenta impedir a *má-fé*;
9. Com o CONTRATO PRELIMINAR nasce a obrigação de concluir, no futuro, o contrato definitivo;
10. OS REQUISITOS são os mesmos do contrato definitivo (art. 104, CC), bem como, além da capacidade civil, também a *legitimação*;
11. REQUISITO FORMAL: conf. Art. 462, CC.

12. EXEMPLO: Promessa de compra e venda ou compromisso de compra e venda; Promitente comprador e promitente vendedor (aquisição por meio de empréstimo bancário). Promete pagar tudo até o final, e a outra parte promete transferir a titularidade do bem após o pagamento;
13. CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO – CUIDADO! Havendo cláusula de arrependimento (Artigo 463, CC) a promessa no contrato preliminar pode ser desfeita!
14. ATENÇÃO: O Contrato Preliminar NÃO PRECISA DE REGISTRO como no contrato definitivo precisa da escritura pública. Basta um INSTRUMENTO PARTICULAR. Ver SÚMULA 239, do STJ: *“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”*;
15. PORÉM, pode ser exigido o registro por uma das partes no próprio contrato preliminar, como permite o Art. 463, do CC;
16. NESTE CASO, deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, mais por conta do interesse de Terceiros, que poderão saber a atual situação do imóvel ao requererem uma certidão de ônus ou de inteiro teor;

CONTRATO ATÍPICO

1. Artigo 425 do Código Civil.
2. OS CONTRATOS TÍPICOS são os regulados pela lei, que têm seu perfil nela traçados;
3. OS CONTRATOS ATÍPICOS são os que resultam de um acordo de vontades, não tendo, porém, as suas características e requisitos definidos e regulados na lei;
4. VALIDADE: basta o CONSENSO e cumpra com os requisitos do artigo 104 para sua existência como negócio jurídico;
5. São contratos que realçam o princípio da liberdade de contratar e de obrigar-se por meio de consenso particular;
6. OBRIGAÇÕES: Nos contratos *atípicos* exige-se minuciosa especificação dos direitos e obrigações da cada parte, justamente por não terem uma disciplina previamente fixada pela lei.