



**UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA**  
**LUCAS ALEXANDRE GONÇALVES DE ALMEIDA**

**A IMPORTÂNCIA DOS CONTRATOS DE PARCERIA PARA  
OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL**

Palhoça  
2023

**LUCAS ALEXANDRE GONÇALVES DE ALMEIDA**

**A APLICABILIDADE DO CONTRATO DE PARCERIA PARA  
OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL**

Monografia apresentada ao Curso de  
Direito da Universidade do Sul de Santa  
Catarina como requisito parcial à obtenção  
do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Deisi Cristini Schweitzer, Msc

Palhoça  
2023

**LUCAS ALEXANDRE GONÇALVES DE ALMEIDA**

**A APLICABILIDADE DO CONTRATO DE PARCERIA PARA O  
OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL**

Esta Monografia foi julgada adequada à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovada em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Palhoça, 20 de Novembro de 2023

---

Professor e orientador Deisi Cristini Schweitzer, Msc.  
Universidade do Sul de Santa Catarina

---

Prof. Vilson Leonel, MSc.  
Universidade do Sul de Santa Catarina

## **TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

### **A APLICABILIDADE DO CONTRATO DE PARCERIA PARA OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL**

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico e referencial conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Sul de Santa Catarina, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de todo e qualquer reflexo acerca deste Trabalho de Conclusão de Curso.

Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do trabalho monográfico.

Palhoça, 20 de novembro de 2023.



---

**LUCAS ALEXANDRE GONÇALVES DE ALMEIDA**

Dedico esta monografia a Deus, Jesus e Espírito Santo, toda honra e glória no nome dEles, sem Vocês, nada disto seria possível.

## **AGRADECIMENTOS**

O desenvolvimento desta monografia é resultado do suporte e colaboração de diversas pessoas, às quais expresso minha profunda gratidão.

Inicialmente, expresso minha sincera gratidão a Deus, cujo amparo e orientação têm sido constantes ao longo de toda minha jornada, agradeço a Jesus por ser um farol em meus caminhos, jamais me abandonando, e ao Espírito Santo, por trazer consolo nos momentos de aflição e me orientando.

Aos meus professores orientadores, expresso minha mais profunda estima pela orientação, incentivo e dedicação dispensados ao longo da elaboração desta monografia. Sua expertise e apoio foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho.

Aos meus professores, manifesto meu reconhecimento pela contribuição valiosa por meio dos ensinamentos transmitidos, os quais foram essenciais para a conclusão deste estudo.

À minha família, expresso minha mais profunda gratidão pelo apoio incondicional e pela base sólida que me proporcionaram ao longo dessa jornada acadêmica.

À minha namorada, meu agradecimento por ser minha inspiração e por seu apoio constante ao longo deste percurso acadêmico.

Aos meus amigos, agradeço pela compreensão e apoio, compreendendo ausências nos momentos cruciais deste trajeto acadêmico.

A cada um, meu sincero reconhecimento e gratidão por fazerem parte desta trajetória, contribuindo de maneira significativa para a realização deste trabalho.

“O fim do Direito não é abolir nem restringir, mas preservar e ampliar a liberdade.” (Jonh Locke)

## RESUMO

O objetivo deste trabalho monográfico é analisar a aplicabilidade dos contratos de parceria em empreendimentos imobiliários no Brasil, utilizando-se pesquisas bibliográficas, incluindo obras jurídicas, artigos científicos, legislação e jurisprudência de diversos tribunais, a análise dos dados empregou técnicas de pesquisa qualitativa, com destaque para a análise de conteúdo. A monografia está estruturada em cinco capítulos, abordando desde a introdução e delimitação do problema até a discussão de conceitos fundamentais, características e aplicabilidade de contratos, destacando os principais contratos do direito imobiliário. O quarto capítulo concentra-se nas melhores práticas para a elaboração de contratos de parceria eficientes, explorando conceitos introdutórios e analisando vantagens e desvantagens. A contribuição almejada é aprofundar o entendimento sobre a importância desses contratos, fornecendo subsídios para a criação de contratos mais seguros e eficientes, visando a redução de riscos em projetos imobiliários e garantindo a segurança jurídica das partes envolvidas.

Palavras-chave: Contrato. Imobiliário. Segurança Jurídica.

## **ABSTRACT**

The objective of this monographic work is to analyze the applicability of partnership contracts in real estate projects in Brazil, using bibliographical research, including legal works, scientific articles, legislation and jurisprudence from various courts, data analysis used qualitative research techniques, with emphasis on content analysis. The monograph is structured into five chapters, covering everything from the introduction and delineation of the problem to the discussion of fundamental concepts, characteristics and applicability of contracts, highlighting the main contracts in real estate law. The fourth chapter focuses on best practices for drafting efficient partnership contracts, exploring introductory concepts and analyzing advantages and disadvantages. The desired contribution is to deepen the understanding of the importance of these contracts, providing subsidies for the creation of safer and more efficient contracts, aiming to reduce risks in real estate projects and ensuring legal security for the parties involved.

Keywords: Contract. Real Estate. Legal Security.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>DOS CONTRATOS</b>	<b>13</b>
2.1	DOS ASPECTOS RELEVANTES DOS CONTRATOS	13
2.2	CONCEITOS DOS CONTRATOS E DA SEGURANÇA JURÍDICA	14
2.3	DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS FUNDAMENTAIS	18
<b>2.3.1</b>	<b>Da autonomia das vontades</b>	<b>18</b>
<b>2.3.2</b>	<b>Da boa-fé objetiva</b>	<b>19</b>
<b>2.3.3</b>	<b>Da relatividade dos efeitos contratuais</b>	<b>20</b>
2.4	DA FORMAÇÃO DOS CONTRATOS	22
<b>3</b>	<b>DO DIREITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>25</b>
3.1	DO CONCEITO E IMPORTÂNCIA DO DIREITO IMOBILIÁRIO	25
3.2	DA SEGURANÇA JURÍDICA NO DIREITO IMOBILIÁRIO E O DIREITO NOTARIAL REGISTRAL	28
3.3	DOS CONTRATOS MAIS UTILIZADOS EM MATÉRIA IMOBILIÁRIA	29
<b>3.3.1</b>	<b>Do contrato de compra e venda</b>	<b>29</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Do contrato de locação</b>	<b>32</b>
<b>3.3.3</b>	<b>Do contrato de permuta por área a ser construída</b>	<b>34</b>
<b>4</b>	<b>DOS CONTRATOS DE PARCERIA PARA O DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>38</b>
4.1	DO CONCEITO DE PARCERIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO	38
4.2	CONCEITO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	39
4.3	CONCEITOS INTRODUTÓRIOS SOBRE O CONTRATO DE PARCERIA NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	40
4.4	DA APLICABILIDADE DOS CONTRATOS DE PARCERIA NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	41
<b>4.4.1</b>	<b>Da sua natureza jurídica</b>	<b>45</b>
<b>4.4.2</b>	<b>Das cláusulas especiais</b>	<b>46</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	<b>49</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>51</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A presente monografia possui como tema a aplicabilidade dos contratos de parceria dentro do âmbito dos empreendimentos imobiliários, tendo como objetivo verificar a aplicabilidade dos presentes contratos dentro do âmbito imobiliário, respondendo à pergunta problema da monografia, no caso: Como se dá a aplicabilidade dos contratos de parceria nos empreendimentos imobiliários? Tal questão será abordada ao longo do trabalho, através do método dedutivo.

Nesse sentido, o segmento imobiliário representa uma das esferas da economia brasileira, exercendo um papel preponderante na movimentação de cifras anualmente.

Nesse cenário, o contrato de parceria emerge como uma ferramenta para os empreendimentos imobiliários, desempenhando papel na salvaguarda da segurança jurídica das partes envolvidas e na consecução exitosa do empreendimento.

A dinâmica intrínseca ao mercado imobiliário, marcada pela demanda e transações envolvendo cifras vultosas, propicia um contexto propício para a concretização de parcerias estratégicas. O crescente interesse de investidores em participar ativamente no desenvolvimento de projetos imobiliários, aliado a empresas do setor, propicia uma sinergia para o êxito dessas empreitadas.

Nesse contexto, a presente monografia busca tratar sobre a aplicabilidade dos contratos de parceria nos empreendimentos imobiliários no Brasil, visto que o mesmo possui grande para tais empreendimentos, ele não apenas define claramente as responsabilidades e obrigações das partes, mas também estabelece os parâmetros legais e contratuais que regerão a parceria. Essa estruturação jurídica é essencial para mitigar riscos, prevenir litígios e promover um ambiente propício para a execução eficiente do projeto imobiliário.

A segurança jurídica proporcionada pelo contrato de parceria é, portanto, imperativa para as partes envolvidas, conferindo-lhes a certeza de que suas expectativas e direitos estão respaldados por instrumentos legais sólidos. Além disso, a clarificação de cláusulas contratuais e a delimitação precisa das responsabilidades contribuem para a eficácia operacional do empreendimento, possibilitando uma execução fluida e bem-sucedida.

Em síntese, no contexto do dinâmico mercado imobiliário brasileiro, a celebração de parcerias respaldadas por contratos bem estruturados não apenas

reflete uma prática corrente, mas representa uma abordagem estratégica e essencial para viabilizar empreendimentos imobiliários bem-sucedidos. O contrato de parceria, ao consolidar as bases legais e contratuais, emerge como uma peça fundamental para o alcance da estabilidade jurídica, contribuindo de maneira substancial para o êxito e prosperidade dos empreendimentos no setor imobiliário nacional.

A despeito da importância do contrato de parceria para os empreendimentos imobiliários, subsiste, no seio empresarial, uma significativa lacuna no entendimento de como elaborar um contrato eficaz que atenda integralmente às demandas das partes envolvidas. Adicionalmente, constata-se uma escassez de estudos aprofundados que abordem de maneira abrangente a aplicabilidade dessa modalidade contratual no setor em comento.

Diante desse cenário, delinea-se como propósito deste trabalho a análise da do contrato de parceria para os empreendimentos imobiliários no contexto brasileiro. Essa análise visa identificar as principais vantagens e desvantagens inerentes a essa modalidade contratual, bem como discernir as melhores práticas imprescindíveis para a elaboração de um contrato eficiente. Para atingir esse desiderato, buscou-se a metodologia baseado na junção de visões doutrinárias acerca do tema, bem como a busca na lei seca e jurisprudência pátria, para verificar as questões inerentes aos contratos.

A relevância intrínseca do mercado imobiliário para a economia nacional, aliada à crescente demanda por unidades imobiliárias, consolida o estudo sobre o contrato de parceria como uma questão de notável pertinência e atualidade.

Além disso, a elaboração criteriosa de um contrato eficiente não apenas assegura a segurança jurídica das partes envolvidas, mas também se configura como um elemento determinante para o êxito do empreendimento.

Assim, este trabalho emerge como uma potencial contribuição para o aprimoramento das práticas de elaboração de contratos de parceria no âmbito do setor imobiliário.

Para atingir os objetivos delineados, será realizada uma pesquisa bibliográfica, abrangendo obras jurídicas, artigos científicos e legislação pertinentes ao tema. Adicionalmente, serão juntadas jurisprudências das principais comarcas do País, para fins de demonstração dos exemplos citados. A análise dos dados será conduzida pela metodologia de pesquisa qualitativa, com destaque para a análise de conteúdo.

A presente monografia encontra-se estruturada em cinco capítulos. O primeiro capítulo contempla a introdução, oferecendo uma contextualização do tema, delimitação do problema de pesquisa, apresentação dos objetivos, justificativa e metodologia adotada.

O segundo capítulo versa sobre os conceitos e princípios existentes nos contratos gerais presentes tanto no ordenamento jurídico, quanto na doutrina majoritária.

O terceiro capítulo aborda, de maneira mais detalhada, os conteúdos presentes dentro do direito imobiliário e notarial, envolvendo seu conceito, a segurança jurídica e os principais tipos de contratos existentes nesse ramo.

No quarto capítulo, são abordados em si os contratos de parceria para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, abordando o conceito em si de tal contrato, os conceitos introdutórios necessários para entender os contratos de parceria, bem como sua aplicabilidade, abordando os pontos positivos e negativos, natureza jurídica e cláusulas especiais.

Já o quinto capítulo busca trazer uma conclusão sobre todo o conteúdo abordado na presente monografia, a fim de garantir o pleno entendimento da mesma.

## 2 DOS CONTRATOS

Neste capítulo será abordado os contratos, contendo seus aspectos mais relevantes, passando por sua evolução histórica, desde os tempos antigos até os atuais, de Roma até atualmente, bem como realizando sua conceituação, explanação sobre os princípios, e suas etapas de formações.

### 2.1 DOS ASPECTOS RELEVANTES DOS CONTRATOS

Os contratos desempenham um papel indiscutível na vida de todos, mesmo que muitos não percebam isso. Vivemos em um mundo cada vez mais globalizado e interconectado, onde as interações sociais permeiam a existência das pessoas, independentemente de sua formalidade. Nesse contexto, os contratos se tornam objetos de estudo e análise em diversos ramos do ordenamento jurídico, merecendo atenção especial da doutrina jurídica e da legislação.

A pesquisa nessa área não é fruto do acaso, pois, na essência, todo negócio jurídico implica uma negociação entre particulares, onde ambas as partes depositam suas pretensões e expectativas. No entanto, é inegável que, como em qualquer esfera da vida, os riscos são inerentes e fazem parte do universo dos contratos.

A história dos contratos, evoluiu ao longo das épocas, refletindo os valores e as necessidades das sociedades de cada período. Por exemplo, segundo Rede (2006), na antiga Babilônia, havia a curiosa cláusula kirbânium, que exigia que, ao vender um imóvel, o vendedor lançasse uma porção de terra no rio ou canal mais próximo, embora possa parecer estranho hoje, essa prática tinha significados culturais específicos naquela época.

Os contratos modernos incluem diversas cláusulas especiais, como a venda com reserva de domínio, previsto no Código Civil (Brasil, 2002), que preservam a propriedade do bem até que todas as obrigações contratuais sejam cumpridas.

No direito romano, os contratos tinham uma função notavelmente diferente, centrada na propriedade, segurança e estabilidade. Eles eram meios para o aproveitamento das riquezas, criando obrigações entre as partes contratantes. Essa perspectiva romana ainda exerce influência no direito moderno, especialmente no que diz respeito às obrigações contratuais (Garbi, 2020).

Assim, o direito romano teve uma influência considerável no direito brasileiro, que adota um sistema de Civil Law com raízes nas leis de Roma. Essa herança jurídica é evidente na Constituição Federal de 1988, que afirma que 'Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei'. Portanto, não é surpreendente que o contrato, como parte vital do ordenamento jurídico, também seja profundamente influenciado por essa tradição jurídica (Doelle, 2019).

## 2.2 CONCEITOS DOS CONTRATOS E DA SEGURANÇA JURÍDICA

Os contratos representam acordos estabelecidos entre partes, envolvendo vontades que impõem deveres, direitos e obrigações a cada uma delas. Trata-se de um vínculo que conecta duas ou mais pessoas, diretamente ligado a uma obrigação que pode originar-se de um documento comprobatório ou do próprio vínculo (Fachini, 2021).

É comum usar a palavra contrato para se referir tanto ao vínculo quanto ao documento, como ressaltado por Fábio Coelho:

Para se entender a relação entre contrato e obrigação, é necessário partir-se da diferença entre, de um lado, o vínculo que une duas ou mais pessoas no sentido de as autorizar a exigirem determinada prestação umas das outras, e, de outro, o documento comprobatório da existência deste vínculo. É comum utilizar-se a expressão “contrato” para designar tanto o vínculo como o documento, o que gera alguma confusão (Coelho, 2021, p. 458).

Assim, a obrigação emerge como uma consequência dos direitos adquiridos nessa relação jurídica. Se não for cumprida, pode levar à extinção do vínculo ou à necessidade de ajustá-lo.

A existência da obrigação está ligada a uma relação jurídica transitória, que envolve um sujeito ativo e outro passivo (Bartolomeo, 2020). Para que um contrato seja válido, é necessário cumprir certas condições (Bacarin, 2022) requisitos. Vale destacar que, ao longo da história, os contratos adquiriram particularidades e perderam outras, o que também se refletiu na questão da validade. Como curiosidade, Fábio Coelho menciona:

Na Antiguidade, o direito romano reconhecia validade aos contratos reais se tivessem sido contraídos com a observância de um ritual realizado com o uso de uma balança. Na Idade Média, os instrumentos de certos tipos de contrato deveriam conter a chancela de autoridade feudal para valerem. Mesmo no

mercantilismo, ao contrário do que costumava pregar o liberalismo clássico, nunca existiu uma absoluta liberdade de contratar, tendo o estado disciplinado normativamente o contrato desde o início. (Coelho, 2021, p. 459)

Nesse sentido, também não seria diferente nesse quesito, pois no ordenamento jurídico atual, para que um contrato seja considerado válido, são necessários alguns requisitos, sendo alguns deles, segundo o artigo 104 do Código Civil: a capacidade das partes, que o objeto seja lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita em lei (Brasil, 2002).

No tocante a capacidade das partes, o Código Civil explana em seus artigos 3 e 4 sobre a capacidade das pessoas, classificando quem são os incapazes e relativamente incapazes, veja-se:

Art. 3 º-São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos

Art. 4 º-São incapazes, relativamente a certos atos ou à maneira de os exercer:

I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos;

II - os ébrios habituais e os viciados em tóxico;

III - aqueles que, por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir sua vontade;

IV - os pródigos.

Parágrafo único. A capacidade dos indígenas será regulada por legislação especial (BRASIL, 2002).

Não obstante, para que tais pessoas sejam capazes de praticar tais atos, é necessário que haja a assistência do representante legal, bem como a autorização do juiz em certos atos, como explica Arnaldo Rizzardo:

Para a validade dos atos praticados por tais pessoas, é necessária a assistência do representante legal, bem como a autorização do juiz, em certos atos, como na alienação de bens.

Por outras palavras, não permite a lei que participem da relação contratual os menores de dezesseis anos, devendo ser representados. Para certos atos ou a maneira de os exercer, quanto aos maiores de dezesseis e menores de dezoito anos; aos ébrios e aos viciados em tóxicos; aos que, mesmo por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir a sua vontade, neles devendo ser incluídos os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos; e aos pródigos, estão autorizados a celebrarem contratos quando assistidos pelo representante legal, a teor do art. 71 do Código de Processo Civil. (Rizzardo, 2023, p. 9)

No tocante ao objeto ser lícito, possível e determinado do contrato, é necessário que o mesmo deve revelar-se lícito para que o mesmo seja válido, conforme a moral,

a ordem pública e os bons costumes, na classificação da licitude, Arnaldo Rizzardo pontua:

As avenças ilícitas são, v.g., as que favorecem a usura, a exploração do lenocínio e dos jogos de azar. Igualmente, as que estimulam o concubinato e excluem os direitos de família, como na hipótese de casamento por contrato entre o homem e a mulher. (Rizzardo, 2023, p. 10)

Nesse sentido, dispõe-se que os objetos que irão ser parte essenciais do contrato, devam atender a uma certa moral, bem como, que o mesmo não seja proveniente de algum crime, como por exemplo, um carro que foi roubado, ou adquirido por meio de vias ilícitas, ensina Renan Lotufo:

O inciso II trata do objeto do negócio jurídico, vedando que seja ilícito, impossível ou indeterminado. Objeto ilícito é aquele contrário ao Direito, portanto ofende não só a lei como também a moral e os bons costumes (Lotufo, 2004, p.438)

Sobre a possibilidade, é necessário que o mesmo seja possível, que a operação seja realizável, não é plausível que o objeto seja impossível de ser alcançado, por exemplo, o sistema solar, o mesmo nunca poderá ser objeto de contrato, pois é inatingível, devido ao seu tamanho e complexidade, não chegando nem a ser uma hipótese plausível, Serpa Lopes ensina nesse sentido que “Que o objeto do negócio deve consistir em coisas e fatos possíveis, exigindo que sejam coisas que estejam no comércio, que não haja proibição legal de que determinada coisa seja objeto de um negócio jurídico” (Lopes, 1995, p. 421)

Todavia, tal possibilidade, não impede que o objeto seja sobre coisa futura, como por exemplo, um apartamento que ainda está sendo construído, sobre o conceito de possibilidade, Arnaldo Rizzardo pontua:

Dentro do conceito de possibilidade, importa que encerre o objeto algum valor econômico, capaz de se transformar, direta ou indiretamente, em dinheiro. Não possuindo estimativa econômica, desinteressa ao mundo jurídico, eis que faltará suporte para uma ação judicial. (Rizzardo, 2023, p. 10)

Referente a forma prescrita em lei, o art. 107 do Código Civil preconiza que só será necessário que o contrato tenha uma forma especial, quando a lei vigente exigir, veja-se: “A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir” (BRASIL, 2002), similarmente ao já escrito

no Código Civil de 1916, no artigo 85, que legislava que os negócios jurídicos, de maneira geral, seriam informais, sendo mantido isso, atendendo ao princípio da liberdade das formas (Brasil, 1916).

Sobre a função social do contrato, o Código Civil de 2002 inovou nesse quesito, visto que foi o primeiro de todos a afirmar a função social do contrato como um limite à autonomia privada, em conformidade com o art. 421 e 2.035, parágrafo único, que trazem os seguintes textos (Tartuce, 2023):

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos (Brasil, 2002).

Nesse sentido, traz-se a explanação do Flávio Tartuce:

Na Exposição de Motivos do anteprojeto do Código Civil, de autoria de Miguel Reale e datado de 16 de janeiro de 1975, consta como um dos objetivos da antes nova codificação privada “tornar explícito, como princípio condicionador de todo o processo hermenêutico, que a liberdade de contratar só pode ser exercida em consonância com os fins sociais do contrato, implicando os valores primordiais da boa-fé e da probidade. Trata-se de preceito fundamental, dispensável talvez sob o enfoque de uma estreita compreensão do Direito, mas essencial à adequação das normas particulares à concreção ética da experiência jurídica (Tartuce, 2023, p. 65 apud Reale, 1999, p. 71).

Consonante com isso, verifica-se que os contratos devam ser interpretados no contexto inserido, a fins de que o contrato possa atingir a sua função, complementando o assunto, leciona Flávio Tartuce:

Desse modo, os contratos devem ser interpretados de acordo com a concepção do meio social onde estão inseridos, não trazendo onerosidade excessiva às partes contratantes, garantindo que a igualdade entre elas seja respeitada, mantendo a justiça contratual e equilibrando a relação onde houver a preponderância da situação de um dos contratantes sobre a do outro. (Tartuce, 2023, p. 65).

Referente a tais requisitos, tem-se que os contratos e seus termos, são objetos de amplo estudo na legislação brasileira, que possuem raízes que datam desde a

antiguidade, e que, a cada época, os mesmos são atualizados e inovados, para que possam atender de melhor maneira as partes envolvidas, onde, não seria diferente no Brasil, nessa direção, o próximo capítulo se destinará a explanação sobre os principais princípios contratuais.

## 2.3 DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS FUNDAMENTAIS

No contexto do direito contratual, é imperativo compreender os fundamentos que norteiam as relações contratuais, nesse sentido, a análise e a compreensão dos principais princípios aplicados aos contratos constituem alicerce essencial para a interpretação e execução justa dos acordos.

As seções a seguir visam abordar os princípios relevantes existentes dentro do âmbito do direito contratual.

### 2.3.1 Da autonomia das vontades

Um dos principais princípios existentes no ordenamento jurídico, particulariza-se na liberdade de contratar, autonomia da vontade das partes, significando o poder dos indivíduos de suscitar, mediante a declaração de vontade, efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica (GOMES, 2022).

Sobre a autonomia da vontade, leciona Silvio de Salvo Venosa:

Essa liberdade de contratar pode ser vista sob dois aspectos. Pelo prisma da liberdade propriamente dita de contratar ou não, estabelecendo-se o conteúdo do contrato, ou pelo prisma da escolha da modalidade do contrato. 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 suas necessidades (contratos atípicos).

Em tese, a vontade contratual somente sofre limitação perante uma norma de ordem pública. Na prática, existem imposições econômicas que dirigem essa vontade. No entanto, a interferência do Estado na relação contratual privada mostra-se crescente e progressiva. Note que já mencionamos no capítulo anterior o sentido do art. 421 do Código de 2002 que dispõe que “a liberdade contratual será exercida em razão e nos limites da função social do contrato” (VENOSA, 2023, p. 34)

Além disso, explana Flávio Tartuce:

A vontade é o próprio elemento propulsor do domínio do ser humano em relação às demais espécies que vivem sobre a Terra, ponto diferenciador dos

fatos humanos (atos jurídicos ou jurígenos) em relação aos fatos naturais (fatos jurídicos stricto sensu). (Tartuce, 2023, p. 58)

Outrossim, o princípio já possui sua disposição analisada em jurisprudência, veja-se:

CIVIL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO - INCLUSÃO DE MOTORISTA PARCEIRO NA PLATAFORMA "UBER" - NEGATIVA DE CADASTRO - PRINCÍPIOS DA LIBERDADE CONTRATUAL E AUTONOMIA DA VONTADE - CC, ART. 421, PARÁGRAFO ÚNICO - EXEGESE - IMPOSSIBILIDADE DE IMPOR A CONTRATAÇÃO - PRECEDENTES - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO - DESCABIMENTO 1 **Ao dispor sobre os contratos em geral, o legislador positivou os princípios da liberdade contratual e intervenção mínima, outorgando aos contratantes autonomia para firmarem - ou não - suas avenças e imprimirem nelas os parâmetros e peculiaridades de seus interesses ( CC, art. 421, parágrafo único). "Portanto, sem que sejam ultrapassados os limites da autonomia da vontade, não é dado ao Estado-Juiz obrigar alguém a que participe de um negócio jurídico bilateral apenas à vista da intenção do outro proponente" ( AC n. 0307659-11.2019.8.24.0023, Des. Gerson Cherem II). 2 Inexiste dever de indenizar dano moral quando não configurado o ato ilícito. (Santa Catarina, 2021) (grifou-se)**

Portanto, faz-se necessário que as partes tenham autonomia em suas vontade referentes ao contrato, que não possam ser firmadas coagidas ou qualquer situação análoga, é necessário que estejam de livre e espontânea vontade.

### 2.3.2 Da boa-fé objetiva

A noção de boa-fé, foi cunhada primeiramente no Direito Romano, embora sua conotação tenha sido dada pelos juristas alemães, receptores da cultura romanista (Kaeser, 1999).

No ordenamento jurídico brasileiro, o princípio da boa fé objetiva possui sua previsão legal no art. 422 do Código Civil de 2002 "Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé." (Brasil, 2022).

Em relação a boa fé, Maria Helena Diniz assevera:

Segundo esse princípio, na interpretação do contrato, é preciso ater-se mais a intenção do que o sentido literal da linguagem, e, em prol do interesse social de segurança das relações jurídicas, as partes deverão agir com lealdade e confiança recíprocas, auxiliando-se mutuamente na formação e na execução do contrato. Daí está ligado ao principio da probidade (Diniz, 2023, p. 23).

A necessidade da interpretação dos contratos mediante a luz da boa-fé objetiva, também possui previsão no art. 113 do Código Civil de 2002 “Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.” (Brasil, 2002)

Existente ainda, a diferença entre a boa-fé subjetiva e a boa-fé objetiva, conforme leciona Fábio Ulhoa Coelho:

A boa-fé subjetiva corresponde à virtude de dizer o que acredita e acreditar no que diz. Tem relevância para o direito das coisas, na qualificação da posse, mas não operacionalizável no direito dos contratos. Já a boa-fé-objetiva é representada por condutas do contratante que demonstram seu respeito aos direitos da outra parte (Coelho, 2012, p. 83)

Diante disso, verifica-se a importância de tal princípio, por ser exigido, não apenas em caráter de interpretação, mas em todas as fases de contratação, inclusive em sua fase pós-contratual, a fim de manter a confiança e as expectativas do negócio jurídico (Lima, 2023, n.p.)

### **2.3.3 Da relatividade dos efeitos contratuais**

A relatividade contratual, segundo Alberto Gosson Jorge Júnior (2023), dentro do contexto jurídico, a palavra “relatividade”, possui entendimento diverso do empregado na linguagem comum, que é de sentido oposto ao de rigidez, todavia, apenas transmite a ideia de que o contrato só possui efeito vinculante referente as partes contratantes, ou seja, não se afeta a esfera de interesse daqueles que não se sujeitaram a ele.

Sobre o tema, lecionam

Os contratos alcançam as partes interessadas, que são os sujeitos ativos e passivos da relação jurídica, assim como seus sucessores (herdeiros, cessionários), não podendo, todavia, prejudicar ou beneficiar terceiros sem declaração de vontade por parte destes de que aceitam os efeitos contratuais sobre o seu patrimônio.

Para o não contratante que não sucede ao contratante, o contrato é *res inter alios acta*, relação jurídica entre as partes contratantes, sem nenhum efeito sobre o patrimônio do terceiro. (Wald, 2023)

Todavia, o mesmo possui certas exceções, como explana Fábio Ulhoa Coelho:

Pelo princípio da relatividade, o contrato gera efeitos apenas entre as partes por ele vinculadas, não criando, em regra, direitos ou deveres para pessoas estranhas à relação. Aqui também há algumas exceções, como o seguro de vida ou a estipulação em favor de terceiro, que são contratos constitutivos de crédito em benefício de pessoa não participante do acordo de vontades. Além deste aspecto atinente aos sujeitos atingidos pelo contrato, menciona a doutrina um aspecto objetivo no princípio da relatividade, pelo qual o contrato não alcança bens estranhos ao seu objeto. (Coelho, 2021, n.p.)

Em complementação, tal entendimento, tanto de significado, como de exceção, é mantido em jurisprudência:

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE MERCADORIAS C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - INADIMPLÊNCIA DA TOMADORA DO SERVIÇO NÃO CONFIGURADA - ÔNUS DA IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA - CUMPRIMENTO PELA RÉ - RECONVENÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVA DO CRÉDITO ALEGADO - APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS. 1) Não havendo qualquer alegação de fato que não tenha sido devidamente impugnada pela ré em sua defesa, não há que se falar em fato incontroverso que leve à procedência dos pedidos iniciais. 2) Quanto ao valor inadimplido, trata-se, neste específico quadrante da pretensão autoral, de verdadeira ação de cobrança. E nas ações de cobrança, a prova da existência do negócio jurídico celebrado entre as partes e do próprio crédito é ônus exclusivo da parte autora, enquanto à parte ré cabe a prova do pagamento ou de outro fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado na petição inicial - inteligência dos incisos I e II do art. 373 do Código de Processo Civil. 3) Se a parte autora não se desincumbe do ônus da prova do fato constitutivo do crédito que alegou ter, impõe-se a improcedência do pedido inicial. 4) **Segundo o princípio da relatividade dos contratos, salvo exceções legais e contratuais, o negócio jurídico somente produz efeitos para as partes que dele participam, ou seja, os direitos e deveres dos contratos não se estendem a terceiros alheios ao ajuste. Ele se funda na máxima romana res inter alios acta, aliis neque nocet neque potes, pela qual, repita-se, o contrato só obriga aqueles que tomaram parte em sua formação, não prejudicando e nem aproveitando a terceiros, já que ninguém pode tornar-se devedor ou credor sem sua plena aquiescência.** 5) Não restando demonstrado o direito da ré/reconvinte, ora segunda apelante, deve ser mantida a sentença na parte em que julgou improcedente o pedido reconvenicional. (Minas Gerais, 2022)

Nesse sentido, reputa-se a importância do princípio da relatividade no tocante aos efeitos contratuais, visto que, conforme demonstrado por jurisprudência, serve para resguardar os terceiros de contratos que não tiveram parte, não beneficiando nem prejudicando (Frank, 2010).

## 2.4 DA FORMAÇÃO DOS CONTRATOS

A primeira etapa, conhecida como a fase de negociações preliminares ou de pontuação, marca o início do processo de formação de contratos. Nesta fase, as partes envolvidas em potenciais contratos realizam debates prévios, entendimentos, tratativas e conversações iniciais. É o momento em que as partes sondam suas intenções e manifestam interesse em celebrar um contrato, mas ainda não há qualquer obrigação contratual formalizada sobre esse tema, leciona Flávio Tartuce:

As negociações preliminares nada mais são do que conversações prévias, sondagens e estudos sobre os interesses de cada contratante, tendo em vista o contrato futuro, sem que haja qualquer vinculação entre os participantes. Deveras, esta fase pré-contratual não cria direitos nem obrigações, mas tem por objeto o preparo do consentimento das partes para a conclusão do negócio jurídico contratual, não estabelecendo qualquer laço convencional. (...) Logo, não se poderá imputar responsabilidade civil àquele que houver interrompido essas negociações, pois, se não há proposta concreta, nada existe, se nada existe de positivo, o contrato ainda não entrou em processo formativo, nem se iniciou. Já que as partes têm por escopo a realização de um ato negocial que satisfaça seus mútuos interesses, se uma delas verificar que isso não será possível, por lhe ser inconveniente, assiste-lhe o direito de recusar, dando por findas as negociações, recusando-se a entabular o acordo definitivo. (...) Todavia, é preciso deixar bem claro que, apesar de faltar obrigatoriedade aos entendimentos preliminares, pode surgir, excepcionalmente, a responsabilidade civil para os que deles participam, não no campo de culpa contratual, mas no da aquiliana (...). Na verdade, há uma responsabilidade pré-contratual, que dá certa relevância jurídica aos acordos preparatórios, fundada no princípio de que os interessados na celebração de um contrato deverão comportar-se de boa-fé e nos arts. 186 e 927 do Código Civil que dispõe que todo aquele que, por ação ou omissão, culposa ou dolosa, causar prejuízo a outrem fica obrigado a reparar o dano” (Tartuce, Flávio. 2023, p. 165 apud DINIZ, Maria Helena. Curso..., 2002, p. 46)

Na sequência, se avança para a fase de proposta, policitação ou oblação. Neste estágio, uma das partes envolvidas apresenta uma oferta concreta à outra parte, convidando-a a celebrar um contrato específico. Importante destacar que a parte que recebe a proposta tem a opção de aceitá-la, gerando assim uma obrigação contratual vinculativa entre ambas as partes, ou recusá-la, encerrando as negociações (COELHO, 2016). A qualidade e a clareza da proposta são fundamentais, uma vez que estabelecem as bases para a construção do contrato, conforme destaca Flávio Tartuce :

A fase de proposta, denominada fase de oferta formalizada, policitação ou oblação, constitui a manifestação da vontade de contratar, por uma das partes, que solicita a concordância da outra. Trata-se de uma declaração

unilateral de vontade receptícia, ou seja, que só produz efeitos ao ser recebida pela outra parte. Conforme o art. 427 do Código Civil, a proposta vincula o proponente, gerando o dever de celebrar o contrato definitivo sob pena de responsabilização pelas perdas e danos que o caso concreto demonstrar. (Tartuce, 2023, p. 169)

Em muitos casos, após a aceitação da proposta, as partes podem optar por celebrar um contrato preliminar, também conhecido como contrato de promessa. Este contrato estabelece as bases para a conclusão do contrato final e normalmente contém compromissos das partes em relação ao acordo futuro, conforme leciona Carlos Augusto da Silveira Lobo:

O Código Civil de 2002 veio dar disciplina geral aos contratos preliminares nos artigos 462 a 4659.

Dispõe o artigo 462 que o contrato preliminar deve conter todos os requisitos essenciais do contrato principal a ser celebrado, exceto quanto à forma. Segundo o artigo 463, o contrato preliminar celebrado com observância do disposto no artigo 462 propicia a qualquer das partes exigir da outra a celebração do contrato principal, desde que não contenha cláusula de arrependimento (Lobo, 2023, n.p).

. Embora o contrato preliminar seja vinculativo, ele não é o contrato final em si, servindo como um passo intermediário para garantir que ambas as partes estejam comprometidas em seguir em direção ao contrato definitivo, conforme explica Alberto Gosson:

Contrato preliminar é aquele em que uma das partes se compromete a celebrar, mais tarde, outro contrato que será o contrato principal (Caio Mário). É também denominado de pré-contrato.

O contrato preliminar não deve ser confundido com as tratativas preliminares ou negociações que antecedem a formação do vínculo contratual.

E isto porque o contrato preliminar constitui um verdadeiro contrato, daí o art. 462 do CC determinar que “o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais do contrato definitivo” e o art. 463 dispor que, se não houver cláusula de arrependimento, qualquer das partes poderá exigir da outra a celebração do contrato definitivo, assinando-lhe prazo para que o efetive (Gosson, 2012, p. 27).

Finalmente, chega-se à fase de contrato definitivo ou de conclusão do contrato. Neste ponto, as partes formalizam o contrato completo e definitivo, que reflete todos os termos e condições acordados nas etapas anteriores. Este contrato cria obrigações juridicamente vinculativas para ambas as partes e estabelece os direitos e deveres que regerão a relação contratual, sendo o ponto culminante do processo de formação

do contrato e representa o compromisso completo entre as partes, conforme leciona Alberto Gosson:

Entende-se por conclusão do contrato o momento em que, pela análise das circunstâncias envolvendo as negociações, chega-se à constatação de que as partes amadureceram uma vontade comum, de maneira a consolidar a formação do vínculo.

A partir desse instante reputa-se como existente uma declaração de vontade e o contrato passa a ter força obrigatória para aqueles que dele fizeram parte. É importante salientar que isto ocorre independentemente de a declaração de vontade se encontrar devidamente formalizada; pode ter havido troca de cartas, de e-mails, de minutas ou outras modalidades de comunicação realizadas unilateralmente pelos participantes<sup>116</sup>. O elemento fundamental é de que se possa verificar, com certeza, que as partes estabeleceram um vínculo contratual. Isto se deve em razão de o princípio estabelecido no art. 107 do Código Civil incorporar como regra geral, a “liberdade das formas. (Gosson, 2012, p. 21)

A formação dos contratos no Brasil é um processo que segue quatro etapas distintas: negociações preliminares, proposta, contrato preliminar e contrato definitivo.

Cada etapa desempenha um papel fundamental na construção de acordos contratuais, visto a necessidade de garantia para que as partes tenham a oportunidade de discutir, acordar e formalizar suas intenções de maneira justa e legal.

Isso contribui para que o contrato possa conferir a segurança jurídica e a efetividade dos contratos celebrados no país, para que não haja judicialização desnecessárias (Cesary, 2021, n.p).

### 3 DO DIREITO IMOBILIÁRIO

No âmbito do Direito Imobiliário Notarial e Registral, o entendimento dos conceitos fundamentais, a compreensão da sua importância e a análise da segurança jurídica que esses elementos conferem aos direitos e transações imobiliárias são pilares essenciais.

Este segmento abarca um vasto espectro de temas, desde a definição dos contratos até a sua formalização e registro, delineando um cenário de extrema relevância para a estabilidade e proteção dos direitos envolvidos nas transações imobiliárias.

Ao explorar esses aspectos, é crucial abordar os principais tipos de contratos imobiliários, os procedimentos notariais e registrais, bem como a sua relação direta com a segurança e validade jurídica dos negócios imobiliários, delineando assim um panorama abrangente e essencial para a compreensão do Direito Imobiliário Notarial e Registral.

#### 3.1 DO CONCEITO E IMPORTÂNCIA DO DIREITO IMOBILIÁRIO

O Direito Imobiliário é uma área do direito que se concentra nas questões relacionadas aos bens imóveis, ou seja, propriedades, terrenos, edifícios e tudo o que está permanentemente ligado ao solo, abrangendo diversos aspectos, como aquisição, transferência, uso, locação, e disposição de propriedades imobiliárias, conforme leciona o João José da Silva Junior:

O Direito Imobiliário é o ramo do direito privado que se destina a disciplinar vários aspectos da vida privada, tais como, a posse, as várias formas de aquisição e perda da propriedade, o condomínio, o aluguel, a compra e venda, a troca, a doação, a cessão de direitos, a usucapião, os financiamentos da casa própria, as incorporações imobiliárias, o direito de preferência do inquilino, o direito de construir, o direito de vizinhança, o registro de imóveis, dentre muitos outros institutos jurídicos concernentes ao bem imóvel. (Junior, 2012, p. 4)

Além disso, o ramo do Direito imobiliário possui papel importante na economia do país, visto que trata de grande gerador de capital, movimentando a economia, gerando empregos, renda e várias outras questões, assim exemplifica Tiago Machado Burtet:

O Direito Imobiliário é o ramo do Direito que trata dos bens imóveis. Como se sabe, o mercado imobiliário é um grande gerador de capital no País. Movimenta a economia em muitos aspectos, gerando empregos, renda, impostos e, por consequência, o desenvolvimento. Dessa forma, esse mercado faz surgir infinitas relações, que devem ser orientadas pelo Direito. (Burtet, 2007 p.11)

No contexto do desenvolvimento econômico, conforme já explicado anteriormente, o Direito Imobiliário é responsável por fornecer estruturas legais sólidas que regulamentam a propriedade, uso e transações de bens imóveis, essas regras promovem a segurança jurídica, estimulando investimentos no setor imobiliário e, conseqüentemente, fomentando o crescimento econômico, corrobora tal ideia o presidente do Superior Tribunal de Justiça, o ministro Humberto Martins:

[...] A segurança jurídica é a estabilidade, a permanência das decisões. É isso que faz diariamente o STJ. Quando o tribunal dá essa segurança ao jurisdicionado, ele não pode estar a cada momento mudando de opinião. Isso é o que provoca instabilidade

[...]

Não há crescimento econômico nem desenvolvimento social sem estabilidade, respeito ao Direito e à Constituição [...] (Martins, 2023, n.p.)

Além disso, o Direito Imobiliário é crucial na garantia de que os direitos dos cidadãos sejam protegidos ao lidar com propriedades imóveis, seja na aquisição de suas residências, na celebração de contratos de aluguel ou na resolução de disputas envolvendo propriedades (PASSOS, 2023).

Os princípios e regras do Direito Imobiliário também desempenham um papel essencial no planejamento urbano e na preservação do meio ambiente. Eles ajudam a equilibrar o desenvolvimento com a conservação, garantindo que as áreas urbanas se expandam de forma sustentável e em conformidade com regulamentações ambientais (Martins e Sarquetti, 2022).

A interseção do Direito Imobiliário com diversos aspectos da vida cotidiana e da economia o torna uma disciplina jurídica dinâmica e de extrema relevância, desempenhando um papel multifacetado, visto que sempre apresentará relevância social, pois a circulação de imóveis entre as pessoas torna-se inevitável na sociedade atual (Fachini, 2020).

Nesse ramo, estão presentes os contratos imobiliários, que consistem em documentos que regem operações imobiliárias que versam sobre determinado imóvel ou imóveis (Oliveira, 2023), com a sua elaboração, é de bom tom dizer que muitos

dos contratos utilizados para fins mais gerais, também são utilizados no ramo imobiliário, mas, adaptados para situações específicas.

Desde os tempos primórdios, os contratos são fontes de segurança jurídica para a sociedade, desse modo, o *pacta sunt servanda*, que tem por sua máxima jurídica atingir esse feito, já vem sendo aplicado, juntamente com a ideia do próprio contrato, como leciona a Gisele Schreder:

Desde o primórdio dos tempos os contratos são uma forma de criar segurança jurídica para os indivíduos da sociedade. Nesse sentido, o *pacta sunt servanda*[1], máxima jurídica amplamente conhecida e empregada para atingir tal feito, embora cunhada pelos canonistas medievais, representa princípio que já vinha sendo corporificado, juntamente com a própria ideia de contrato, desde tempos muito remotos. O direito sem o obrigatório cumprimento, não passaria de uma mera ficção (Schreder, 2023, n.p.).

Nesse sentido, conforme explana Maurício Barbosa dos Santos sobre o *pacta sunt servanda* ““O contrato válido e eficaz deve ser cumprido integralmente pelas partes *pacta sunt servanda*, fazendo lei entre as partes, sob pena de acarretar um caos negocial” (Santos, 2013, p. 52)

Quando se assina um contrato imobiliário, se cria, modifica ou extingue uma situação anterior e se entra para a realidade que possui o pano de fundo um bem patrimonial, conforme aduz Fernando Marrey Ferreira:

A partir do momento que se assina um contrato imobiliário cria-se, modifica-se ou extingue-se uma situação anterior e adentra-se para uma nova realidade, tendo como pano de fundo um bem patrimonial” (Ferreira, 2020, p.16)

Mister salientar que, quando se trata de direito imobiliário, entende-se que se versa sobre bens imóveis, e que, por consenso geral, tendem a sempre apresentar valores elevados no quesito monetário (Filgueiras, 2023).

Para isso, é necessário que os contratos se adaptem a situação, no caso, o direito imobiliário para garantir a segurança jurídica almejada, visto, tal segurança acaba passando confiança para as partes em transações imobiliárias, atraindo maiores compradores e investidores da área, conforme João Grandino Rodas:

A estabilidade econômica e política, a existência de garantias e de segurança jurídica contribuem, quer para o aumento do número e do valor das transações econômicas, quer para atrair novos investimentos. Disso deriva o crescimento da Economia de um país e o bem estar de seu povo. O Poder

Judiciário, ao garantir o respeito à lei e o cumprimento das obrigações e dos negócios jurídicos firmados de boa-fé, estará cooperando grandemente para tal desiderato (Rodas, 2021, n.p.).

### 3.2 DA SEGURANÇA JURÍDICA NO DIREITO IMOBILIÁRIO E O DIREITO NOTARIAL REGISTRAL

Ademais, no tocante a segurança jurídica no âmbito do direito imobiliário, imprescindível citar o direito registral imobiliário, que, segundo Diniz (2006), abrange um conjunto de regras e princípios relacionados ao registro de propriedades imobiliárias.

Essas normas regulamentam como os registros de imóveis são organizados e operados nas serventias imobiliárias, os cartórios desempenham um papel central nesse contexto, com o oficial titular e seus colaboradores atuando com a delegação do Poder Público, eles têm a responsabilidade de conferir fé pública a todos os atos que realizam de forma autônoma, sempre considerando o interesse da sociedade e seguindo as diretrizes técnicas estabelecidas para os registros.

Ainda nessa questão, o professor Venício Antônio de Paula Salles aduz que:

Os dispositivos transcritos prescrevem, em salutar reafirmação, que o ato de registro confere aos atos jurídicos (aqueles que são passíveis de registro) segurança, autenticidade e eficácia, além da publicidade. Portanto, são três os atributos ordinariamente conferidos ao “ato jurídico” em função do “ato de registro.

O “ato de registro” não é apenas e tão somente uma forma solene destinada à preservação do “ato jurídico”, resguardando o seu conteúdo e sua estrutura. É mais do que isso, pois confere segurança, autenticidade e eficácia ao ato. E, afinal, o que seria a autenticidade do ato de registro?

Autenticidade” não é só aquilo que se contrapõe ao falso, pois, quando destacamos que um documento ou um ato é autêntico, não estamos apenas indicando que este é “verdadeiro”, mas, além disso, que o ato ou o documento ostenta a seu favor presunção de regularidade que o qualifica como um ato de especial eficácia. (Salles, 2011, p. 4)

Nisso, Loureiro (2014) afirma que o direito registral imobiliário busca, primordialmente, tornar públicas a propriedade de imóveis e os demais direitos reais ligados a esses bens, essa divulgação serve a dois propósitos essenciais: primeiro, garantir a proteção dos indivíduos que detêm esses direitos reais, o que chamamos de “publicidade estática”; e segundo, assegurar que as transações e transferências de propriedade de imóveis ocorram de maneira segura e transparente, um aspecto

que chamamos de publicidade dinâmica, ambos os objetivos são fundamentais no contexto do direito registral imobiliário.

Logo, já que se trata de um tema tão importante, logicamente há de se haver princípios norteadores, segundo Serra (2013), os princípios são, em sua maioria, normas escritas no ordenamento, ou extraídas da interpretação do mesmo, mas que devem nortear a aplicação das leis que se referem.

Segundo Salles (2011, p. 6) “Os princípios, assim como as regras, são apresentados no contexto normativo e podem ser identificados pela abrangência de seu conteúdo e pela normal amplitude de seu comando.

### 3.3 DOS CONTRATOS MAIS UTILIZADOS EM MATÉRIA IMOBILIÁRIA

Diante disso, conforme já explanado anteriormente, os contratos versam sobre diversas áreas abrangentes do Direito Civil, logo, não seria diferente na esfera do Direito Imobiliário, visto a necessidade de cada contrato ser adaptado a sua situação.

No âmbito do Direito Imobiliário, a compreensão dos contratos desempenha um papel central na estruturação e regulamentação das transações que envolvem bens imóveis.

Os próximos sub-tópicos tem como propósito explorar alguns dos principais contratos presentes nesse campo específico do direito, destacando sua relevância, elementos constitutivos e aplicação prática.

A análise minuciosa dos contratos imobiliários, é essencial para uma abordagem abrangente e aprofundada das relações jurídicas que envolvem propriedades, terrenos e demais aspectos imobiliários, proporcionando um panorama completo das nuances legais e da importância desses acordos na dinâmica do mercado imobiliário.

#### 3.3.1 Do contrato de compra e venda

O contrato de compra e venda representa a base das transações imobiliárias, sendo a atividade negocial mais difundida e vital para o desenvolvimento econômico, impulsionando a circulação de riquezas e essencial para transferir a propriedade de uma pessoa para outra mediante o pagamento do preço, conforme Marcus Vinícius Motter Borges explana:

A compra e venda é a atividade negocial mais difundida no mundo, responsável pelo desenvolvimento de países e pelo fomento da circulação de riquezas. O contrato de compra e venda é o mais importante dos contratos típicos e o mais utilizado pelas pessoas em seu cotidiano, constituindo-se na modalidade de negócio jurídico utilizado para a transferência do domínio de certa coisa de uma pessoa para outra, mediante o pagamento do preço por quem vai receber a coisa àquele que está transferindo.

Regra geral, a compra e venda é simples, pois nada mais é do que a aquisição da propriedade de determinada coisa, mediante o pagamento de um preço.

Essa espécie de contrato está disciplinada no artigo 481 do Código Civil de 2002, nos seguintes termos: “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 (Borges, 2023)

Este contrato é a modalidade mais relevante entre os contratos típicos, simples na sua essência, envolvendo a aquisição da propriedade por um preço estipulado (Borges, 2023)

Nesse sentido, a legislação, conforme previsto no Código Civil de 2002, no artigo 481, estabelece o contrato de compra e venda como o instrumento legal que define a transferência do domínio de um bem por um lado, e a obrigação de pagar um preço em dinheiro pelo outro.

Essa definição, corroborada pela observação de Borges (2023), ressalta a importância desse contrato no Direito Imobiliário, destacando-o como o primeiro dos contratos típicos, fundamental para as transações de propriedades imobiliárias.

Essa forma de contrato desempenha um papel crucial na regulamentação das transações imobiliárias, garantindo a segurança jurídica e os direitos das partes envolvidas, estabelecendo os termos, as condições de pagamento, a descrição do imóvel e quaisquer cláusulas especiais. (Reis, 2023).

Ainda sobre o contrato de compra e venda, o professor Marcelo de Andrade Tapai conceitua o contrato como:

O primeiro dos contratos típicos, e talvez um dos de maior relevância para o Direito Imobiliário, é o contrato de compra e venda, por meio do qual um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro. (Tapai, 2022, p. 58)

Conforme exposto por Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (2016), o contrato de compra e venda é sinalagmático ou bilateral, ou seja, sua base acaba por se inspirando no princípio da sinalagma e, graças a isso, vincula ambas as

partes a obrigações que devem ser cumpridas, sendo credores e devedores simultâneos.

Sobre isso, leciona Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho:

É um contrato bilateral, na sua formação, pois exige a conjugação das vontades contrapostas do vendedor e do comprador, as quais, quando harmonizadas, formam o consentimento, núcleo do referido negócio. Sob outro enfoque, é considerado bilateral por gerar ou produzir direitos e obrigações para ambas as partes envolvidas na avença. (Stolze e Pamplona, 2023, p. 108)

É importante salientar, conforme Borges (2023), que o contrato de compra e venda, por si só, desencadeia efeitos unicamente obrigacionais, seus deveres contratuais são claros no artigo 481 do Código Civil “Art. 481. 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)

Logo, tem-se que vendedor se obriga a transferir a coisa, enquanto o comprador se compromete a pagar o preço em dinheiro, todavia, a celebração do contrato não resulta automaticamente na transferência do domínio. Para que a transferência efetiva ocorra, é necessária uma solenidade posterior, envolvendo a transferência da titularidade da coisa ao comprador por meio do registro da compra e venda na matrícula do imóvel, sendo importantíssimo para a transferência da propriedade, a para fins de segurança jurídica, para que não venha a prejudicar contratos futuros, conforme jurisprudência:

Apelações. Compromissos de compra e venda. Ação declaratória de nulidade de contrato c/c indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência do autor e dos réus. Descabimento. CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. **A ausência de averbação no registro da matrícula do imóvel do primeiro contrato de compromisso de compra e venda firmado entre o autor e os corréus/vendedores deu causa ao não aperfeiçoamento do segundo contrato de compromisso de compra e venda. Forçoso o desfazimento do segundo contrato de compromisso de compra e venda, por culpa do autor/intermediário, com determinação de restituição à corré/adquirente de todos os valores pagos.** Aplicação analógica da Súmula 543, do STJ. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA TRANSMITINDO a propriedade DO IMÓVEL a terceiro. Impossibilidade de declaração da nulidade de Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel e do cancelamento do seu respectivo registro na matrícula do imóvel, por envolver interesses de terceiro. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. "Quantum" mantido em R\$5.000,00 (cinco mil reais), por atender o princípio da razoabilidade. Sentença mantida. Verbas sucumbenciais mantidas. Honorários advocatícios recursais. Recurso não providos. (São Paulo, 2020) **(grifo nosso)**

Caso o mesmo não seja registrado em cartório competente, poderá ser necessário ocorrer a retificação de registro na matrícula do imóvel, tal retificação, segundo o professor Venício Antônio de Paula Salles, explana o seguinte:

A retificação de registro representa o mecanismo procedimental voltado a fazer superar eventual ausência de simetria entre a descrição grafada, constante do registro imobiliário, e a ocupação física do imóvel no local, sendo direcionada a constatar os desvios e promover as correções das imperfeições originais, resgatando a realidade que sempre deve marcar a informação tabular. (Salles, 2023, p. 25)

Na prática, conforme Borges (2023), é comum que o pagamento do preço ocorra no momento da formalização do contrato de compra e venda, além disso, o próprio vendedor pode financiar o preço ao comprador, mesmo que a transferência definitiva do imóvel aconteça no ato do registro.

Geralmente, o financiamento é concedido mediante garantias, frequentemente o próprio imóvel, em alienação fiduciária, em conformidade com a Lei 9.514/1997. Há também situações em que o financiamento é concedido por terceiros, como instituições financeiras ou fundos específicos, onde a garantia oferecida ao financiador, muitas vezes, é a alienação fiduciária, em algumas circunstâncias, a necessidade de lavrar duas escrituras distintas pode ser dispensada, consolidando tanto o contrato de compra e venda quanto o de financiamento e garantia em um único instrumento particular, conforme a legislação aplicável vigente (Borges, 2023).

### **3.3.2 Do contrato de locação**

Conforme visto anteriormente, o contrato de compra e venda é de extrema importância, todavia, nem de longe se tem o contrato de compra e venda, como único e principal tratado no ramo dos contratos imobiliários, um contrato fundamental e comum dentro do direito imobiliário é o contrato de locação (Vitorino, 2023)

Os contratos de locação representam uma modalidade crucial, conforme ressaltado por Coelho (2022), a locação é o contrato pelo qual uma das partes cede temporariamente o uso e fruição de um bem infungível à outra, comprometendo-se esta última a pagar uma remuneração, usualmente conhecida como aluguel.

Esses contratos podem ser denominados também como arrendamento, particularmente quando o objeto locado é um imóvel rural usado para atividade

econômica. O locador ou arrendador é a parte cedente, enquanto o locatário, inquilino ou arrendatário é quem recebe temporariamente o bem é um contrato consensual que não exige formalidades específicas para sua validade (Coelho, 2022)

Borges (2023) destaca que, apesar de a Lei nº 8.245/91 ser o principal regulamento para a locação residencial urbana, o conceito de locação é muito anterior a essa legislação. O direito brasileiro adotou e adaptou o conceito de locação da tradição romana, conhecido como *locatio conductio*, esse tipo de contrato romano incluía três modalidades: *locatio rerum* (locação de coisas), *locatio operarum* (locação de serviços) e *locatio operis faciendi* (empreitada), esta tradição romana teve uma influência marcante na estrutura dos contratos de locação, definindo os parâmetros legais que são observados até os dias atuais.

A importância que tal contrato seja adaptado de maneira que corresponda a situação do caso concreto, é de extrema importância, a fim de garantir segurança jurídica para ambas as partes, tal segurança é confirmada por várias jurisprudências dos tribunais nacionais, inclusive do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina, veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. RECURSO DA AUTORA. ALEGADA NULIDADE DA SENTENÇA. SUSTENTADA IMPOSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO SEM PRÉVIA INTIMAÇÃO PARA EMENDA DA INICIAL. SUBSISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS À PROPOSITURA. FATO QUE ENSEJA A EMENDA DA PREAMBULAR E NÃO A IMEDIATA EXTINÇÃO DO FEITO. NECESSÁRIA INTIMAÇÃO PARA ACOSTAR AS PROVAS INDISPENSÁVEIS AO PROCESSAMENTO DA RENOVATÓRIA. EXISTÊNCIA DE INDÍCIOS DE QUE A AUTORA EXERCE ATIVIDADE NO MESMO RAMO HÁ MAIS DE TRINTA ANOS, QUINZE DOS QUAIS NO IMÓVEL LOCADO. **EXTINÇÃO INOPINADA QUE ENSEJA NEGATIVA À JURISDIÇÃO E VIOLA A SEGURANÇA JURÍDICA. CONTRATO ANTERIOR DESPROVIDO DE FIADORES.** APRESENTAÇÃO DE CARTA DE FIANÇA DESNECESSÁRIA, MAS QUE REVELA BOA-FÉ DA LOCADORA. EXEGESE DO ART. 71, V, DA LEI DO INQUILINATO. FIADORES QUE, ADEMAIS, ASSUMEM A SOLIDARIEDADE PELAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO A SER RENOVADO. NECESSÁRIA ANULAÇÃO DA SENTENÇA, COM O RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA O REGULAR PROCESSAMENTO DO FEITO. RECURSO PROVIDO. (Santa Catarina, 2019) **(grifou-se)**

Verifica-se que a segurança jurídica é um dos quesitos ao se analisar um contrato, sendo necessário que o mesmo contenha cláusulas que forneçam tal segurança para ambas as partes, tanto locador, como locatário.

### 3.3.3 Do contrato de permuta por área a ser construída

No contexto do Direito Imobiliário, a permuta assume um papel historicamente crucial, de maneira que remonta a épocas primitivas, antes mesmo da valorização do dinheiro ou de sistemas fiduciários, a troca, permuta ou escambo foi a forma primordial de contrato utilizada por sociedades antigas. (Venosa, 2023).

Essa prática desempenhava um papel vital na circulação e transferência de bens, estabelecendo-se como o principal método de negociação em uma era desprovida de moedas ou equivalentes de valor monetário reconhecidos, tanto o Código Civil de 1916 quanto o de 2002 fazem menção à permuta, adotando o termo "troca" ou "permuta", sendo que a prática consagrou a permuta para os negócios envolvendo imóveis, nesse sentido, extrai-se da íntegra a explanação de Venosa sobre o contrato de permuta:

a troca, permuta ou escambo foi o primeiro contrato utilizado pelos povos primitivos, quando não conhecido valor fiduciário ou moeda. Desempenhava o papel fundamental da compra e venda da atualidade. O Código Civil de 1916 utilizou o termo troca, embora a prática tenha consagrado permuta para o negócio que envolve imóveis. O Código de 2002 adota ambos os vocábulos" (Venosa, 2023, p. 331)

Ilustrado pelo professor Orlando Gomes sobre a permuta:

Na permuta, um dos contratantes promete uma coisa em troca de outra. Na compra e venda, a contraprestação há de se consistir, necessariamente, em dinheiro. Na troca não há preço, como na compra e venda, mas é irrelevante que as coisas permutadas tenham valores desiguais. Se a troca for de moedas, havendo ágio, o contrato será de compra e venda. Equivale, também, à venda, se entre ascendentes e descendentes com valores desiguais, mas somente para exigir consentimento expresso dos outros descendentes (Gomes, 2022, p. 303)

No âmago desse contrato, conforme sublinhado por Stolze e Pamplona (2023), manifesta-se a obrigação de entregar uma coisa em contrapartida à recepção de outra, em contraste com a compra e venda, nesta modalidade, as partes comprometem-se a trocar um bem pelo outro, ou seja, uma coisa por outra, enquanto na compra e venda se estabelece uma troca de coisa por dinheiro, dessa maneira, lecionam sobre as obrigações no contrato de permuta Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona:

Quanto à natureza da obrigação, trata-se de um contrato bilateral, na medida em que implica direitos e obrigações para ambos os contratantes. Nada impede, porém, que se apresente na modalidade plurilateral (ou multilateral), caso concorram mais de dois contratantes com obrigações, desde que seja assim estabelecido pela autonomia da vontade (ex.: Marina troca a figurinha x com Nathália, em contraprestação à figurinha y de Carol, que, por sua vez, receberá a figurinha z de que Nathália era detentora). (Stolze e Pamplona, 2023, p. 133)

A mesma evidencia obrigações recíprocas, Segundo Alberto Gentil de Almeida Pedroso e Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho, a permuta se classifica como um contrato oneroso, bilateral e cumulativo:

"É um contrato oneroso, bilateral e comutativo. Não tem caráter real, mas sim obrigacional. Dessa forma, a permuta gera às partes a obrigação de transferir as coisas permutadas. Em regra é contrato não solene, apenas exigindo solenidade quando o valor do imóvel tiver valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no País " (Pedroso e Monteiro, 2020, n.p.)

Adentrando na esfera específica da permuta por área a ser construída, conforme descrito por Borges (2023), ocorre quando o detentor de um imóvel o oferece em permuta a uma empreendedora, recebendo, em contrapartida, unidades futuras a serem construídas. Este tipo de operação não se limita apenas à troca em si, mas envolve a expectativa de futuras edificações, o que torna a questão da coisa permutada menos determinada no contrato, já que as especificações da edificação ainda não são completamente conhecidas.

Este cenário configura-se como uma coisa futura a ser determinada, destacando a flexibilidade desse tipo de contrato para situações em que o objeto da troca não está completamente delineado no momento do acordo contratual, todas essas particularidades reforçam a permuta como um instrumento jurídico versátil, capaz de se adaptar a diferentes contextos e demandas no âmbito imobiliário, mantendo sua relevância mesmo em cenários mais complexos e diversificados, nesse sentido, sobre a permuta por área a ser construída, aponta o professor Marcus Vinícius Motter Borges:

Na permuta por área construída, o titular de determinado imóvel o entrega em permuta para a empreendedora (responsável pelo desenvolvimento de um projeto no local) e recebe, em contrapartida, unidades futuras a serem construídas. Nessa operação, a intenção das partes vai muito além da troca, não obstante ser este o elemento principal do negócio jurídico. Já foi abordado que a coisa, objeto da permuta, deve ser lícita, determinada ou determinável e possível. Em se tratando de permuta por área construída, o conceito de objeto determinável é amplamente recepcionado (justamente

em razão das peculiaridades a ela inerentes): a coisa permutada não necessita estar predeterminada no contrato, até porque ainda não são conhecidas todas as especificações da edificação a ser construída. Trata-se, portanto, de coisa futura a determinar" (Borges, 2023, n.p.)

Nesta modalidade específica, a essência da troca reside na projeção de um empreendimento imobiliário futuro, isso estabelece um vínculo entre a incorporadora, responsável pelo desenvolvimento do projeto imobiliário, e o proprietário do terreno, sendo as unidades futuras a contrapartida pela cessão do terreno. Este tipo de permuta ilustra uma dinâmica em que o terreno, enquanto presente, é trocado por promessas futuras de unidades autônomas, refletindo a flexibilidade e a capacidade de negociação no âmbito do Direito Imobiliário, como explicação do disposto acima, o Professor Borges leciona:

Basicamente, nesta modalidade de permuta, "a incorporadora, interessada em promover empreendimento imobiliário, dividido em unidades autônomas sob o regime de condomínio edilício, oferece ao proprietário do terreno uma ou mais unidades futuras que integrarão tal empreendimento. Assim, o terreno (coisa presente) é trocado por unidade autônoma a construir (coisa futura) (Borges, 2023, p. 742)

Tratando sobre a necessidade do registro da permuta, Marcelo Guimarães Rodrigues explana:

Além disso, proporcionar segurança às relações jurídicas é um dos objetivos dos registros públicos, a partir do aprimoramento de seus sistemas de controle, especialmente com a obrigatoriedade das remissões recíprocas, criando uma rede fina, atualizada e completa de dados e informações. De forma que existe uma burocracia saneadora do mercado imobiliário e ela atende pelos nomes de Registro de Imóveis e Tabelionatos de Notas. Neste contexto, tem-se verificado com frequência cada vez maior, notadamente em época de vigoroso incremento das negociações imobiliárias, nova modalidade de negociação jurídica denominada de promessa de permuta de imóveis. (Rodrigues, 2011, n.p.)

Mister salientar que, apesar da boa elaboração de tais contratos, existem situações que os mesmos não são capazes de prever, logo, acabam por serem objetos de ação, conforme jurisprudência:

CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEIS. Ação anulatória de negócio jurídico c.c. indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Irresignação da autora. Ratificação dos fundamentos da r. sentença nos termos do art. 252 do RI desta Corte. Contrato de permuta celebrado por pessoas maiores e capazes. Negócio jurídico que preenche todos os requisitos de validade do art. 104 do CC. Vício de consentimento não

comprovado. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.(TJ-SP - AC: 10008311220198260472 SP 1000831-12.2019.8.26.0472, Relator: Alexandre Marcondes, Data de Julgamento: 17/08/2020, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/08/2020) (São Paulo, 2020)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEIS - INADIMPLÊNCIA - PROVA - RESOLUÇÃO - RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL - MULTA CONTRATUAL - DANOS MATERIAIS. Provada a ausência de entrega do imóvel prometido em permuta, o contrato deve ser decretado resolvido, cumprindo ao permutante inadimplente restituí-lo ao permutante adimplente, e para este pagar a multa contratual por inadimplência ajustada, bem como os danos materiais a que deu causa, devidamente provados nos autos, nos quais se inclui a devolução de automóvel recebido como parte do pagamento do negócio resolvido. (Minas Gerais, 2022)

De tal modo, tem-se que imprescindível a necessária boa forma na realização dos contratos de permuta, visto sua importância na segurança de ambas as partes (Fachini, 2021).

## 4 DOS CONTRATOS DE PARCERIA PARA O DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

No contexto do Direito Imobiliário, os contratos de parceria representam uma peça fundamental para o desenvolvimento de empreendimentos neste setor.

Estes os próximos subtópicos buscam explorar o conceito dos mesmos, a visão doutrinária sobre eles, sua aplicabilidade, requisitos e natureza jurídica dos mesmos.

### 4.1 DO CONCEITO DE PARCERIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO

As parcerias no mundo jurídico, em sua essência, são definidas pela combinação de elementos que as tornam distintas em sua estrutura e função, em sua natureza, envolvem a cooperação entre diferentes agentes, que se associam para alcançar objetivos em comum, compartilhando tanto os esforços quanto os resultados, sejam eles ganhos ou perdas, oriundos da atividade colaborativa estes elementos caracterizadores - a associação de agentes, a finalidade compartilhada e a divisão de riscos e ganhos - delimitam as parcerias, aproximando-as do conceito de empresa, embora se distingam dessa no que diz respeito à atividade em si, enquanto a empresa se concentra na atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou serviços, as parcerias podem ser direcionadas para atividades de cunho puramente intelectual, como é o caso das parcerias musicais, ilustrando a amplitude e diversidade do conceito de parceria no contexto jurídico, conforme exemplifica conteúdo abordado acima, Pablo Meira Queiroz explana:

As parcerias, de forma geral, pressupõem a existência de três elementos caracterizadores comuns, de combinação necessária para sua caracterização, a saber: a associação de agentes (pluralidade subjetiva), que comungam esforços para uma finalidade comum, dividindo os riscos e o produto (ganhos ou perdas) da atividade. Esses três elementos caracterizadores da parceria aproximam-na da ideia de empresa, de que se distingue, considerando que a atividade que é objeto da parceria pode ser puramente intelectual, como as parcerias musicais, enquanto a empresa desenvolve atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou de serviços. (Queiroz, 2016, p. 12)

Esses arranjos colaborativos geralmente podem estar enraizados na ideia de colaboração e interdependência, onde entidades ou indivíduos se unem para atingir objetivos que, muitas vezes, não seriam alcançados de forma isolada.

No âmbito jurídico, as parcerias podem assumir várias formas, desde acordos comerciais até colaborações em venda de produtos, desenvolvimento de softwares dentre outros acadêmicas, empreendimentos, projetos e até mesmo na produção artística (Quevedez, 2022).

A versatilidade desse conceito dos contratos de parceria, tem-se que, como o mesmo podem possuir partes com interesses e capacidade diversas, como por exemplo, pessoa física com pessoa jurídica, urge-se a necessidade de flexibilização dos contratos, no sentido das cláusulas serem benéficas para ambas as partes, não sendo um contrato com modelo fixo, visto que, como mencionado nos capítulos anteriores, independente do contrato, o mesmo deve atender as peculiaridades do caso, diferentemente dos contratos de adesão (Gomes, 2022).

#### 4.2 CONCEITO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Passado sobre a explanação sobre o conceito de parcerias e do contrato de parceria em geral, tem-se a figura do mesmo no âmbito do Direito Imobiliário, mais especificamente nos empreendimentos imobiliários, que basicamente trata de um projeto que envolve construção civil e todo seu desenvolvimento, com o objetivo de obter algum retorno financeiro, com parcelamento do solo urbano, englobando desde a criação até o desenvolvimento (Oliveira, 2020).

Sobre os empreendimentos imobiliários, Coelho destaca sobre o assunto:

A propriedade imobiliária pode ser explorada economicamente de duas formas: rendeira e empresarial. Ao fazer a exploração econômica rendeira do bem, o proprietário o aluga e se contenta com os frutos do aluguel. Na exploração empresarial, o imóvel é insumo da atividade econômica. Nessa forma, abrem-se duas alternativas. Na primeira, o proprietário usa o imóvel como elemento de seu estabelecimento empresarial. É o caso, por exemplo, do fazendeiro dono da fazenda produtiva, do industrial proprietário do imóvel fabril, do comerciante titular do domínio da loja etc. Na segunda, o imóvel é o objeto da atividade econômica. O proprietário o comprou com objetivo de revender com lucro. Explora, então, atividade característica de empresário do ramo imobiliário. É dele que vou tratar neste item. (Coelho, 2016, n.p.)

De tal forma, por se tratar de um empreendimento lucrativo e, de um empreendimento, é natural que o mesmo necessite de contratos para que seja realizado, dessa maneira, o contrato de parceria consiste no mais tradicional para o desenvolvimento do mesmo, em especial o originado de parcelamento de solo (Borges, 2023).

### 4.3 CONCEITOS INTRODUTÓRIOS SOBRE O CONTRATO DE PARCERIA NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

De maneira inicial, entrando no quesito mais técnico, faz-se a necessidade de ter-se o conceito de gleba, parcelamento do solo e desmembramento.

O parcelamento do solo consiste em uma divisão em gleba, basicamente, a gleba trata-se de porção de terra que ainda não foi submetida ao parcelamento do solo, esse parcelamento do solo, possui seu procedimento figurado na Lei 6.766/1979 “Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.” (BRASIL, 1979).

Leciona Scavone Junior:

Gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei nº 6.766/79, o que equivale dizer que estaremos diante de uma gleba se a porção de terra jamais foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei. (Scavone, 2015, n.p.)

Já o parcelamento do solo por meio do desmembramento, consiste no meio mais simples de loteamento, visto que, nesse caso, há o aproveitamento de espaço urbano já existente, não havendo abertura de novas vias logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (SANTOS, 2023).

O parcelamento do solo por meio de loteamento possui previsão no art. 2º, § 1º da Lei n. 6.766/1979:

Art. 2º, § 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. (Brasil, 1979)

Sendo assim, compreende-se o desmembramento como uma espécie de subdivisão de uma gleba em lotes, igual ao loteamento, porém, sem a abertura de novas vias ou logradouros públicos, bem como o seu prolongamento, modificação ou amplificação dos já existentes (Santos, 2023).

Segundo Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei (2012, p. 19), a gleba trata basicamente da matéria-prima do parcelamento do solo, considerada que a sua área ainda não tenha sido objeto de parcelamento.

O parcelamento do solo se revela sob três diferentes óticas: a civilista, a urbanística e a ambientalista. No âmbito civilista, está associado à posse e à capacidade de uso do terreno, tanto o loteamento quanto o desmembramento são prerrogativas do proprietário, que pode dispor de sua propriedade de maneira fracionada de acordo com sua vontade (Borges, 2023).

Do ponto de vista urbanístico, a perspectiva pública engloba a compreensão da propriedade urbana dentro do contexto da cidade, considerando as diretrizes e regulamentações estabelecidas pela política de desenvolvimento urbano a nível nacional, estadual e municipal (Borges, 2023).

Quanto ao aspecto ambiental, visa garantir o princípio constitucional do direito a um ambiente ecologicamente equilibrado, conforme estabelecido no artigo 225 da Constituição Federal. Na esfera urbana, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) reforça a garantia do direito a uma cidade sustentável, conforme descrito no inciso I do artigo 2º. Essas perspectivas abrangem diferentes aspectos, desde o uso do solo até as questões ambientais e urbanísticas, buscando equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação do meio ambiente (Borges, 2023).

#### 4.4 DA APLICABILIDADE DOS CONTRATOS DE PARCERIA NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Nesse sentido, quando construtoras buscam efetuar construções nesses loteamentos, as mesmas buscam a utilização dos contratos de parceria, onde basicamente, ele é realizado entre a empreendedora, que será a responsável pelo negócio imobiliário, e o proprietário do terreno ou imóvel, no qual o empreendimento será realizado (Avelar, 2023).

A Lei 6.766/79 dispõe em seu art. 2º sobre o conceito de empreendedor:

Art. 2º-A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento

habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento. (Brasil, 1979)

Sobre o conceito do contrato de parceria no âmbito imobiliário, pontua Pedro Elias Avvad:

O contrato de parceria é aquele pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado, ou não, o uso específico de imóvel rural, de partes do mesmo, incluindo ou não benfeitorias, outros bens ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e, ou, lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias de origem animal, mediante partilha dos riscos de caso fortuito ou de força maior do empreendimento rural, e dos frutos, produtos e lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais da lei.

No contrato de parceria tem-se o parceiro-cedente, proprietário ou não, que entrega o imóvel e demais bens; e parceiro-outorgado, a pessoa ou o conjunto familiar, representado por seu chefe, que os recebe para os fins próprios das modalidades de parceria. (Avvad, 2006, p. 529)

Nessa demanda, pontua Avelar:

Não é raro que empresas do ramo procurem imóveis (normalmente terrenos, mas até mesmo imóveis já edificados que eventualmente possuam tão boa localização que possam ser adquiridos e demolidos para dar lugar a um empreendimento). (Avelar, 2023, n.p.)

Embora tal ideia de parceria possa parecer muito interessante, a mesma não é muito difundida, tanto no âmbito jurídico, como nos negócios, as terminologias jurídicas nacionais dão preferência a expressões que possuem um conteúdo similar, como “companhia”, “sociedade”, “associação” dentre outras, nesse sentido, pontua Pablo Meira Queiroz:

Embora a ideia de parceria seja bastante difundida e recorrente no mundo dos negócios e nas atividades cotidianas da vida em sociedade, o vocabulário jurídico nacional privilegia expressões de conteúdo e alcance equivalentes ou similares, como “companhia”, “sociedade”, “empresa”, “consórcio”, “associação” e até a importada “joint venture”, além de outras derivadas dessas, como a expressão “contratos associativos”, utilizada na legislação de defesa da concorrência (Lei n. 12.529/2011). Basta notar que a palavra

“parceria” não ocorre uma única vez no Código Civil brasileiro” (Queiroz, 2016, p. 12)

Todavia, apesar de ser um contrato bastante utilizado, o mesmo não possui previsão legal no ordenamento jurídico brasileiro, não havendo regramento concernente às formalidade do tipo contratual, sendo assim, um contrato de natureza atípica (Borges, 2023).

Conforme o Vocabulário Jurídico de Plácido e Silva, a parceria pode ser conceituada assim:

Derivado do latim *partiaris* (parceiro, participante), é vocábulo empregado na terminologia jurídica para designar uma forma *sui generis* de sociedade, em que seus participantes se apresentam com deveres diferentes, tendo, embora, participação nos lucros auferidos.

Não é, pois, modalidade de sociedade, que esta, em princípio, se evidencia, em relação aos sócios, fundada em direitos e obrigações mais ou menos análogos e responsabilidades econômicas acerca da composição do capital social.

Na parceria não se faz mister a composição do capital, pois que, em regra, o objeto do negócio é oferecido por um dos parceiros, enquanto outros, apenas, executam serviços necessários à sua exploração.” (Silva, 1994, p.313)

Ou seja, trata-se de um contrato que possui sua natureza associativa, onde os interesses das duas partes convergem para realizar negócio jurídico, no caso, lotear uma gleba, onde ocorre a partilha do produto resultante da alienação dos lotes, e se estabelece contratualmente a responsabilidade de cada uma das partes (BORGES, 2023).

Leciona Raphael Augusto Almeida Prado:

O contrato de parceria é um instrumento atípico pelo qual as partes, empreendedor e proprietário, ajustam uma série de responsabilidades, direitos e obrigações que deverão ser cumpridas para a consecução do objetivo comum. É a forma mais comum e difundida na associação entre proprietário e empreendedor. (Prado, 2021, n.p.)

Como lição, extrai-se de Vicente C. Amadei:

Este tipo de contrato é o mais utilizado para realização de um loteamento e é o mais conveniente tanto para o empreendedor como para o proprietário de uma gleba. A compra de uma gleba por um empreendedor torna o negócio praticamente inviável, do ponto de vista econômico financeiros, dado o seu alto custo. No caso de parceria esse custo é zero para o empreendedor e os custos financeiros para implementação do loteamento também é zero para o proprietário. A parceria viabiliza o negócio para os dois interessados. (AMADEI, 2014, p. 433)

No presente contrato de parceria, não há uma relação de subordinação, os riscos e resultados são compartilhados entre os contratantes, tratando-se um contrato bilateral, que é caracterizado pelo acordo de vontade de todas as partes, tendo prestação correlatas, gerando direito para ambas as partes. (Borges, 2023)

Atenta-se para que o presente contrato de parceria, já possui aparição nas jurisprudências das principais comarcas do Brasil, veja-se em São Paulo:

INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PARCERIA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. Sentença que reconheceu a ilegitimidade ativa de um dos autores e, no mérito, acolheu em parte os pedidos formulados, condenando os requeridos ao pagamento da multa contratual. Em relação à reconvenção, reconheceu a ilegitimidade passiva de um dos reconvindos e rejeitou a integralidade dos pedidos. Recurso dos autores. Ilegitimidade ativa do autor Wesley. Inconformismo infundado. Requerente que não figurou como parte no contrato de parceria de empreendimento imobiliário, mas apenas como sócio da parceira loteadora. Impossibilidade de cumulação da multa contratual com outros prejuízos materiais. Inteligência do art. 416, parágrafo único, do Código Civil. Manutenção da decisão. Lucros cessantes indevidos. Recurso dos requeridos/reconvintes. Reconvenção. Legitimidade passiva dos contratantes parceiros proprietários. Ilegitimidade passiva de Wesley. Rescisão unilateral que ocorreu por liberalidade dos parceiros proprietários. Demora na aprovação dos projetos que não decorreu de qualquer inércia da parceira loteadora, que obedeceu a todos os prazos estipulados no contrato. Fato reconhecido pelos reconvintes que inclusive pleitearam, em nome próprio, renovação de prazo do certificado GRAPROHAB, ante a demora de aprovação final da municipalidade. Imposição de multa compensatória, nos termos da previsão contratual, que era mesmo de rigor. Sentença mantida. RECURSOS NÃO PROVIDOS. (TJ-SP - AC: 00062631520128260362 SP 0006263-15.2012.8.26.0362, Relator: Ana Maria Baldy, Data de Julgamento: 20/09/2018, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/09/2018) (São Paulo, 2018)

Como também no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

DÚVIDA DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PARCERIA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. REPARAÇÃO DE DANOS. COBRANÇA. VALORES REPASSADOS A MENOR. AUSÊNCIA DE EXPRESSA PREVISÃO REGIMENTAL. ENQUADRAMENTO NA SUBCLASSE "DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO". O recurso interposto em ação de indenização por danos morais e materiais cumulada cobrança de diferença dos valores decorrente de "contrato de parceria de empreendimento imobiliário", espécie contratual não especificada no Regimento Interno, enquadra-se na subclasse "Direito Privado Não Especificado". Competência das Câmaras dos 6º, 8º, 9º e 10º Grupos Cíveis. Art. 19, § 2º, do RITJRS. Item 16, b, do Ofício-Circular nº 01/2016 1ª VP. Precedentes da 1ª Vice-Presidência deste Tribunal de Justiça. DÚVIDA DE COMPETÊNCIA ACOLHIDA. (Apelação Cível, Nº 70077158749, Primeira Vice-Presidência, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Maria Isabel de Azevedo Souza, Julgado em: 04-07-2018)

(TJ-RS - APL: 70077158749 PORTO ALEGRE, Relator: Maria Isabel de Azevedo Souza, Data de Julgamento: 04/07/2018, Primeira Vice-Presidência) (Rio Grande do Sul, 2018)

Nessa visão, assim como todo contrato, o mesmo possui suas vantagens e desvantagens, segundo Borges:

As principais vantagens da parceria são:

- a) distribuição de receita (e não lucro) entre as partes, conforme estabelecido em contrato;
- b) a tributação sobre a receita advinda da alienação dos lotes é realizada no ambiente de cada parte, na proporção ajustada em contrato, tal qual ocorre em consórcio;
- c) para o proprietário, a não transferência de domínio do terreno, de modo que, em caso de inadimplemento do empreendedor, é possível resolver o contrato de parceria e prosseguir a execução do negócio com terceiro ou diretamente, mantendo-se a gleba em seu domínio;
- d) para o proprietário, do ponto de vista econômico, não há custo para implementação do loteamento;
- e) para o empreendedor, do ponto de vista econômico, não há custo com a aquisição do terreno, tampouco não há pagamento de tributo, emolumentos e custos, para transferência de domínio do terreno;
- f) para o empreendedor, tributa-se tão somente a sua receita, não englobando a receita correspondente ao montante a ser recebido pelo proprietário.

As principais desvantagens da parceria são:

- a) para o proprietário, eventuais riscos de sua inclusão no polo passivo em ações decorrentes de atos/omissões na aprovação, execução e vendas do loteamento;
- b) para o proprietário, ainda, a necessidade de conduzir, por si ou por terceiros a serem contratados, as obras de infraestrutura e as obrigações assumidas perante adquirentes de lotes, em caso de desfazimento da parceria com o empreendedor;
- c) para o empreendedor, o surgimento de apontamento em face do proprietário que possa macular o empreendimento e bloquear matrículas e recebíveis." (Borges, 2023, n.p.)

Diante disso, pode-se concluir que, assim como os demais contratos, o mesmo possui vantagens e desvantagens para ambas as partes, onde todas as cláusulas podem e devem ser amplamente discutidas, a fim de se evitar litígios desnecessários e garantir às partes condições mínimas de conforto e segurança jurídica (Prado, 2021).

#### **4.4.1 Da sua natureza jurídica**

Referente a questão da natureza jurídica do mesmo, tem-se que o contrato de parceria no ramo imobiliário, o mesmo não possui legislação prevista expressa, logo, trata-se de um contrato atípico, que conforme lecionam Stolze e Pamplona:

Por contratos típicos entendam-se aqueles que têm previsibilidade legal, ou seja, que são regulados pelo Direito Positivo, como a compra e venda, a doação, a locação, o depósito, o seguro, o comodato, o mútuo etc. São, portanto, figuras com assento na legislação em vigor.

Já os contratos atípicos, por sua vez, são aqueles não regulados em lei, como, por exemplo, os contratos de hospedagem, factoring e engineering, dentre tantos outros. (Stolze e Pamplona, 2023, p. 71)

Todavia, apesar do mesmo não possuir legislação prevista, os contratos atípicos, quando acontecem pela sua generalizada repetição, acabam por ganhar consistência e fixidez, adquirindo um certo caráter típico, quando o uso, doutrina e jurisprudência consagram os mesmo (Tellex, 1995).

Sobre a sua natureza, ainda se tem que possui natureza associativa, onde os interesses de ambas as partes convergem para um negócio jurídico, partilhando o resultado da alienação dos lotes, e estabelecendo contratualmente a responsabilidade de cada uma dessas partes. (Borges, 2023)

#### **4.4.2 Das cláusulas especiais**

Assim como nos demais contratos, os mesmos devem possuir cláusulas especiais, não seria diferente no caso dos contratos de parceria nos empreendimentos imobiliários, visto que os mesmos são construídos em loteamentos, e os mesmos devem atender a certos requisitos, conforme art. 4 da Lei 6.766/79:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

III-A - ao longo da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

III-B - ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com

obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município; IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital. (Brasil, 1979)

Além disso, necessário que o contrato, além de atender aos requisitos estabelecidos em lei, para que o loteamento seja efetivado, deve prever que o empreendedor, antes da elaboração do projeto de loteamento, solicite junto ao Poder Público Municipal, que o mesmo defina as diretrizes para uso do solo, dos espaços livres e das áreas reservadas para o equipamento urbano e comunitário e sistema viário (Borges, 2023)

Ainda menciona Marcus Vinícius Motter Borges:

Com a aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro na matrícula perante o Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado do título de propriedade do proprietário atual e antecessores, certidões negativas de tributos federais, de ações reais e de ações penais relacionadas ao patrimônio e à Administração Pública e declaração de consentimento do cônjuge do requerente. (Borges, 2023, n.p.)

Certamente, ao considerar as nuances dos empreendimentos imobiliários, é crucial atender aos requisitos legais estipulados, a conformidade com a legislação é fundamental para assegurar a realização do empreendimento dentro dos parâmetros legais estabelecidos. Isso envolve não somente uma observação meticulosa das normas jurídicas, mas também a compreensão abrangente e atualizada dos princípios

doutrinários, das disposições legislativas pertinentes e da jurisprudência aplicável ao contexto em questão.

Dessa maneira, o embasamento teórico e prático, respaldado por conhecimentos sólidos e atualizados, constitui a base para a execução de empreendimentos imobiliários em conformidade com a legislação vigente.

## 5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve por desiderato realizar uma análise aprofundada sobre a significância do contrato de parceria no contexto dos empreendimentos imobiliários no Brasil, propugnando pela identificação minuciosa de suas principais vantagens e desvantagens, bem como pela delimitação de melhores práticas a serem observadas na confecção de um contrato eficiente para este desiderato.

Para atingir tal desiderato, foram conduzidas pesquisas bibliográficas e estudos de casos elucidativos provenientes de empresas que incorporam o contrato de parceria como elemento basilar em suas atividades empreendedoras.

No primeiro capítulo deste trabalho, procedeu-se à apresentação da contextualização do tema, o motivo da realização do presente trabalho, , explicitação dos objetivos propostos, fundamentação da escolha da pesquisa, e explicação da metodologia adotada, servindo como base do conteúdo da monografia.

O segundo capítulo foi destinado a uma análise dos conceitos basilares atinentes ao contrato de parceria, destacando suas características preponderantes e sua aplicabilidade no setor imobiliário. O terceiro capítulo abarcou uma análise pormenorizada das principais vantagens e desvantagens inerentes ao contrato de parceria no contexto dos empreendimentos imobiliários, ancorando-se tanto na legislação pertinente quanto na jurisprudência aplicável. O quarto capítulo, por sua vez, voltou-se para a discussão das melhores práticas a serem observadas na elaboração de um contrato de parceria eficiente, lastreado em estudos de casos paradigmáticos e nas formulações doutrinárias especializadas.

A análise dos dados coletados permitiu extrair conclusões pertinentes no sentido de que o contrato de parceria se erige como uma ferramenta imperiosa para assegurar a segurança jurídica das partes envolvidas em um empreendimento imobiliário. Dentre as principais vantagens observadas, destacam-se a compartimentalização de riscos e responsabilidades entre as partes contratantes, a viabilidade de acesso a recursos financeiros e tecnológicos, a flexibilidade inerente à negociação das cláusulas contratuais e a potencial redução dos custos operacionais associados. Por outro prisma, emergem como desvantagens preponderantes a complexidade intrínseca à confecção do contrato, a imperatividade de uma gestão aprimorada do empreendimento, e a eventualidade de conflitos entre as partes contratantes.

Diante deste cenário, para a elaboração de um contrato de parceria eficiente, torna-se mandatório aderir a determinadas melhores práticas, a exemplo da precisa definição dos objetivos do empreendimento, a clara identificação dos riscos e responsabilidades atribuídos a cada uma das partes contratantes, e a condução transparente das negociações referentes às cláusulas contratuais.

## REFERÊNCIAS

BARTOLOMEO, F. **Direito das Obrigações: Conceito, elementos, fontes e espécies**. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/direito-das-obrigacoes/>. Acesso em: 23 out. 2023.

BORGES, Marcus. Capítulo 5. Contratos Imobiliários In: BORGES, Marcus. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/curso-de-direito-imobiliario-brasileiro/1339463744>. Acesso em: 24 out. 2023.

BORGES, Marcus. Capítulo 8. Locação Residencial de Imóveis Urbanos In: BORGES, Marcus. **Manual dos Contratos Imobiliários** - Ed. 2023. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/manual-dos-contratos-imobiliarios-ed-2023/1929469678>. Acesso em: 27 out. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

Burtet, Thiago Machado. **Noções gerais de direito imobiliário**. IESDE. Curitiba. 2007.

COELHO, Fábio. 1. Formação dos contratos In: COELHO, Fábio. **Curso de Direito Civil: contratos**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/curso-de-direito-civil-contratos/1328288059>. Acesso em: 23 out. 2023.

COELHO, Fábio. Capítulo 31. Contrato de Locação In: COELHO, Fábio. **Direito Civil**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/direito-civil/1540361368>. Acesso em: 27 out. 2023.

COELHO, Fábio. Capítulo 32. Teoria Geral dos Contratos In: COELHO, Fábio. **Novo Manual de Direito Comercial: Direito de Empresa**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/novo-manual-de-direito-comercial-direito-de-empresa/1196958975>. Acesso em: 1 de out. 2023.

da Silva Junior, J. J. (2012). **O Laudêmio e sua juricidade**. tv justiça - STF PROGRAMA SABER DIREITO AULA.

DA SILVEIRA LOBO, C. A. **Contrato preliminar**. Disponível em: <https://www.loboelira.com.br/contrato-preliminar-2/>. Acesso em: 23 out. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis** / Maria Helena Diniz. – 6. Disponível em: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/codigo-brasileiro>. Acesso em: 2 out. 2023.

DOCUSIGN, C. **Evolução dos contratos: entenda como foi esse**

**processo.** DocuSign, 24 nov. 2020. Disponível em:

<https://www.docusign.com.br/blog/evolucao-dos-contratos-entenda-como-foi-esse-processo>. Acesso em: 2 out. 2023

DOELLE, C. **Ordenamento Jurídico: o que é e como funciona no Brasil.**

Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/ordenamento-juridico/>. Acesso em: 2 out. 2023.ed. rev., e atual. – São Paulo: Saraiva, 2006.

FACHINI, T. **Contratos no Direito Civil: saiba tudo sobre o tema.** Disponível em:

<https://www.projuris.com.br/blog/contratos-direito-civil/>. Acesso em: 23 out. 2023.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Novo curso de direito civil: Contratos.**

v.4. São Paulo. Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553626614. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626614/>. Acesso em: 30 out. 2023.

GARBI, C. A. **A evolução do contrato e o seu controle judicial.** Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/331920/a-evolucao-do-contrato-e-o-seu-controle-judicial>. Acesso em: 2 out. 2023.

GOMES, Orlando. **Contratos.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559645640. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559645640/>. Acesso em: 28 out. 2023.

JÚNIOR, Alberto Gosson J. **Direito dos contratos.** São Paulo: Editora Saraiva, 2012. E-book. ISBN 9788502175877. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502175877/>. Acesso em: 05 out. 2023.

JUNIOR, Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática.** Rio de Janeiro:

Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559646050. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 26 out. 2023.

LOPES, José Reinaldo de L. **O Direito na História: Lições Introdutórias.** Rio de

Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559773749. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559773749/>. Acesso em: 02 out. 2023.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil: fontes contratuais das obrigações. Responsabilidade civil.** 4. Ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995

LOTUFO, Renan. Código Civil comentado: parte geral (arts. 1º ao 232). v. 1. São Paulo: Saraiva, 2003

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática / Luiz Guilherme**

Loureiro. – 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2012.

MATHEUS, C. **Formação dos contratos e suas fases**. Disponível em: <https://destrinchandoodireito.com/formacao-dos-contratos/>. Acesso em: 23 out. 2023.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais Tj-Mg - Apelação Cível: Ac 0499787-03.2013.8.13.0079 Contagem nº 0499787-03.2013.8.13.0079**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1881226039>. Acesso em: 23 out. 2023

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais Tj-Mg - Apelação Cível: Ac 5003766-09.2019.8.13.0313 Mg nº 5003766-09.2019.8.13.0313**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1535965428>. Acesso em: 23 out. 2023

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul Tj-Rs - Apelação: Apl 70077158749 Porto Alegre nº 70077158749**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/1977173079>. Acesso em: 23 out. 2023

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559648153. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648153/>. Acesso em: 02 out. 2023.

RODRIGUES, M. G. **A promessa de permuta e o registro de imóveis**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/133334/a-promessa-de-permuta-e-o-registro-de-imoveis>. Acesso em: 31 out. 2023.

SALLES, Venício. **Direito registral imobiliário**. São Paulo]: Editora Saraiva, 2011. E-book. ISBN 9788502219380. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502219380/>. Acesso em: 25 out. 2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina Tj-Sc - Apelação: Apl 5029168-49.2020.8.24.0023 Tribunal de Justiça de Santa Catarina 5029168-49.2020.8.24.0023** nº 5029168-49.2020.8.24.0023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1120810439>. Acesso em: 23 out. 2023

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina Tj-Sc - Apelação Cível: Ac 0007595-32.2013.8.24.0008 Blumenau 0007595-32.2013.8.24.0008** nº 0007595-32.2013.8.24.0008. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sc/941306283>. Acesso em: 23 out. 2023

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação nº 0006263-15.2012.8.26.0362. Tribunal de Justiça de São Paulo Tj-Sp - Apelação Cível: Ac 0006263-15.2012.8.26.0362 Sp 0006263-15.2012.8.26.0362**. São Paulo, 2018.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Tribunal de Justiça de São Paulo Tj-Sp - Apelação Cível: Ac 1046198-87.2014.8.26.0002 Sp 1046198-87.2014.8.26.0002** nº 1046198-87.2014.8.26.0002. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/897544630>. Acesso em: 23 out. 2023

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Tribunal de Justiça de São Paulo Tj-Sp - Apelação Cível: Ac 1000831-12.2019.8.26.0472 Sp 1000831-12.2019.8.26.0472** nº 1000831-12.2019.8.26.0472. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1120810439>. Acesso em: 23 out. 2023

TAPAI, Marcelo de A. **Direito Imobiliário (Coleção Método Essencial)**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644544. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 26 out. 2023.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: **Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. v.3. Rio de Janeiro Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646913. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646913/>. Acesso em: 02 out. 2023

VENOSA, Sílvio de S. Direito Civil: **Contratos**. v.3. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559775064. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775064/>. Acesso em: 30 out. 2023.

Rede, Marcelo. **Vista do Aspectos simbólicos da cultura jurídica na antiga Mesopotâmia**. Disponível em: <https://periodicos.ufjf.br/index.php/locus/article/view/20649/11062>. Acesso em: 2 out. 2023.