

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

JÉSSICA GOLIN

**DA POSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DA COMPRA E VENDA DE ASCENDENTE
PARA DESCENDENTE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO
TRABALHO DE CURSO**

Santa Rosa
2021

JÉSSICA GOLIN

**DA POSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DA COMPRA E VENDA DE ASCENDENTE
PARA DESCENDENTE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

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

Orientador: Ms. Marcos Costa Salomão

Santa Rosa
2021

JÉSSICA GOLIN

**DA POSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DA COMPRA E VENDA DE ASCENDENTE
PARA DESCENDENTE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO
TRABALHO DE CURSO**

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

Banca Examinadora

MARCOS SALOMAO

MARCOS SALOMAO (Jul 26, 2021 09:05 ADT)

Prof. Ms. Marcos Costa Salomão – Orientador

Alessandra Duncke

Alessandra Duncke (Jul 26, 2021 09:45 ADT)

Ms. Alessandra Dumke

Roberto Pozzebon

Roberto Pozzebon (Jul 26, 2021 16:03 ADT)

Prof. Ms. Roberto Pozzebon

Santa Rosa, 19 de julho de 2021.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos que estiveram ao meu lado durante esta caminhada, a minha família que sempre me apoiou e me deu forças em todos os momentos da minha trajetória.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus que me deu forças para vencer todas as dificuldades durante a trajetória. Meus familiares pelo apoio incondicional em todos os momentos, em especial, aos meus pais que sempre estiveram presentes, me apoiando e incentivando. Ao meu namorado por toda paciência e compreensão. A todos professores que dividiram seus conhecimentos, principalmente ao meu Orientador, por todos os ensinamentos e pelo auxílio durante a realização do trabalho.

A persistência é o caminho do êxito.

Charles Chaplin

RESUMO

O tema trata acerca da possibilidade de anulação da compra e venda de ascendente para descendente no ordenamento jurídico brasileiro. A delimitação temática analisará sobre a venda de imóveis de ascendente para descendente. O estudo é relevante, pois o atual ordenamento jurídico brasileiro apresenta definidas regras e liberdades quanto a realização de contratos entre as mais diversas partes. O problema da pesquisa é observar em que medida é possível anular uma compra e venda de ascendente para descendente no ordenamento jurídico brasileiro. Assim, o objetivo geral da monografia propôs estudar essa relação contratual, em que medida é possível anular uma compra e venda de ascendente para descendente no ordenamento jurídico brasileiro. Ainda que válida, apresenta questões a serem devidamente observadas quando da sua elaboração, a fim de que não seja levantada a possível anulabilidade. Para tanto, o trabalho pretende justificar quando é possível anular uma compra e venda de ascendente para descendente no ordenamento, assim, estudará a evolução e formação de um contrato, entendendo sua finalidade e suas peculiaridades, bem como as obrigações que ensejam sua assinatura e posterior escrituração, adiante que é importante levar em consideração os princípios da boa-fé e da autonomia das partes, perante a realização de um contrato, estes, princípios são balizadores para todas as relações contratuais no Brasil. Citou-se vários autores que possuem conhecimentos jurídicos acerca do tema. Ao mesmo tempo, mostra-se interessante verificar os entendimentos do judiciário acerca das variações nos contratos de compra e venda de ascendente para descendente, bem como as repercussões, tanto no pedido de anulabilidade, quanto na não anuência pelos demais interessados, pode causar ao negócio contratual. Dessa forma, para a realização do presente estudo, levando-se em conta o objetivo geral da monografia, optou-se pela utilização do método monográfico juntamente com o método dedutivo e do método histórico, relacionando a bibliografia pertinente aos temas de interesse que são foco do trabalho. O primeiro capítulo estudará acerca dos contratos de compra e venda, sua história e os princípios gerais contratuais para que o entendimento possa ser compreensivo. No segundo capítulo a possibilidade de anulabilidade da compra e venda de ascendente para descendente. E por fim, analisar-se-á como o Superior Tribunal de Justiça e o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul vêm tratando a questão da anulação da compra e venda de ascendente para descendente quando não existir a assinatura dos outros descendentes.

Palavra-chave: Contratos, Compra e Venda, Anulabilidade, Anuência, Ascendente e Descendente.

ABSTRACT

The theme deals with the possibility of canceling the purchase and sale from ascendant to descendant in the Brazilian legal system. The thematic delimitation will analyze the sale of properties from ascending to descending. The study is relevant, as the current Brazilian legal system has defined rules and freedoms regarding the execution of contracts between the most diverse parties. The research problem is to observe to what extent it is possible to cancel a purchase and sale from ascendant to descendant in the Brazilian legal system. Thus, the general objective of the monograph proposed to study this contractual relationship, to what extent is it possible to cancel a purchase and sale from ascendant to descendant in the Brazilian legal system. Although valid, it presents issues to be duly observed during its elaboration, so that the possible voidability is not raised. Therefore, the work intends to justify when it is possible to cancel a purchase and sale from ascendant to descendant in the order, thus, it will study the evolution and formation of a contract, understanding its purpose and peculiarities, as well as the obligations that entail its signature and subsequent bookkeeping, further that it is important to take into account the principles of good faith and autonomy of the parties, before the execution of a contract, these principles are guiding principles for all contractual relations in Brazil. Several authors who have legal knowledge on the subject were cited. At the same time, it is interesting to verify the understandings of the judiciary about the variations in purchase and sale contracts from ascending to descending, as well as the repercussions, both in the request for annulment, and in the non-consent by other interested parties, it can cause to the business contractual. Thus, to carry out this study, taking into account the general objective of the monograph, we chose to use the monographic method together with the deductive method and the historical method, relating the relevant bibliography to the topics of interest that are the focus from work. The first chapter will study about the purchase and sale contracts, their history and the general contractual principles so that the understanding can be comprehensive. In the second chapter, the possibility of annulling the purchase and sale from ascending to descending. Finally, it will be analyzed how the Superior Court of Justice and the Court of Justice of Rio Grande do Sul have been dealing with the issue of canceling the purchase and sale of ascendant to descendant when there is no signature of other descendants.

Keywords: Contracts, Purchase and Sale, Annulability, Consent, Ascendant and Descendant.

LISTA DE ABREVIações, SIGLAS E SÍMBOLOS

Art. – Artigo

§ - Parágrafo

FEMA – Fundação Educacional Machado de Assis

CC – Código Civil

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

STJ – Superior Tribunal de Justiça

STF – Supremo Tribunal Federal

TJ/RS – Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

Nº – Número

p – Página

CPC – Código de Processo Civil

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
1 DAS RELAÇÕES DE CONTRATO NO ORDENAMENTO JURÍDICO.....	15
1.1 O CONTRATO, SUA HISTÓRIA E SUAS PROPRIEDADES.....	15
1.2 DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA.....	23
2 A COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA DE ASCENDENTE PARA DESCENDENTE E SUA ANULABILIDADE.....	31
2.1 CONTRATOS NULOS E ANULÁVEIS.....	31
2.2 DA ANULABILIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA ENTRE ASCENDENTE E DESCENDENTE.....	33
2.3 ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO DE COMPRA E VENDA DE ASCENDENTE PARA DESCENDENTE.....	38
3 ANÁLISE DE POSICIONAMENTO JUNTO AO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	42
CONCLUSÃO.....	52
REFERÊNCIAS.....	55

INTRODUÇÃO

A presente monografia trata da possibilidade de compra e venda de um imóvel de ascendente para descendente. A problemática da pesquisa, por sua vez, versa, em que medida é possível anular uma compra e venda de ascendente para descendente no ordenamento jurídico brasileiro. Nesse sentido, o objetivo geral da monografia é constituir quais as possibilidades para anulação do negócio entre familiares. Esta pesquisa é relevante pois estudar-se-á quanto a possibilidade de vender um imóvel de ascendente para descendente.

Ademais, a importância de saber a finalidade, interesses e obrigações que cada parte possui quando celebra um contrato de venda de imóvel, visto que os negócios jurídicos devem ser sempre norteados pelo princípio da boa-fé, se mostra como baliza de um padrão ético na conduta das relações obrigacionais.

Dessa forma, o trabalho pretende justificar a possibilidade de venda de imóvel de um ascendente para descendente, tendo como objetivo geral, estudar em que medida é possível anular o negócio jurídico anteriormente citado. Para tanto, objetiva-se de forma específica, entender como se forma o contrato no ordenamento jurídico brasileiro; Avaliar as consequências jurídicas existentes quando as regras estabelecidas pelo Código Civil quando não são totalmente seguidas pelas partes contratantes, buscando entender em quais momentos é possível realizar a anulação do ato jurídico contratual; E também compreender como o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e o Superior Tribunal de Justiça estão julgando os casos de anulação de compra e venda de imóvel entre ascendente e descendente.

Assim, para que o presente estudo seja possível, levando em consideração o objetivo geral do trabalho, utilizar-se-á o método monográfico, através do estudo bibliográfico em livros e artigos científicos relacionados ao tema de interesse, sendo mencionados os autores que defendem a ideia de que é possível tal ato, bem como aqueles que tem posicionamento contrário, para que seja possível tornar a

compreensão mais clara sobre o assunto a ser estudado e ainda, observando os princípios gerais contratuais mais importantes.

A pesquisa também será teórica, visando aprimorar os fundamentos teóricos em relação aos posicionamentos dos autores sobre o tema estudado sendo de forma indireta, através da questão referente a pesquisas em livros, artigos e, por fim, de forma direta ao observar a legislação.

Já através do método dedutivo, a pesquisa irá aprofundar sobre a possibilidade de o ascendente vender um imóvel para descendente, bem como as possíveis consequências quando tal ato não for devidamente correto dentro do ordenamento jurídico. Ainda, através do método histórico, a pesquisa demonstrará como os contratos vieram a ser formados, a fim de clarificar o entendimento sobre o contrato objeto desta monografia.

No primeiro capítulo será apresentado a evolução dos contratos, enfatizando os contratos de compra e venda estipulando assim, seus princípios contratuais regentes de forma que o entendimento possa ser compreensivo. Já no segundo capítulo, será tratada a possibilidade de tal negócio jurídico ser passível de anulação pelos demais descendentes e demais questões passíveis de erro e consequente anulabilidade contratual;

Por fim, estudará a visão do sistema jurídico brasileiro, através das decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – TJ/RS e do Superior Tribunal de Justiça – STJ, como ambos vêm tratando a questão da anulação da compra e venda de ascendente para descendente quando não existir a assinatura dos outros descendentes.

1 DAS RELAÇÕES DE CONTRATO NO ORDENAMENTO JURÍDICO

A presente monografia procura demonstrar como os contratos formaram-se juntamente com o desenvolvimento da sociedade, realizando uma avaliação histórica do negócio jurídico e, como finalidade central do trabalho, demonstrar como se formou o contrato de compra e venda entre familiares, especificamente entre ascendente e descendente, também as situações em que tal contrato deve ser considerado anulável, com base no ordenamento jurídico brasileiro.

Nesse sentido, a importância de saber a finalidade, os interesses e as obrigações que cada parte possui quando celebra um contrato de venda de imóvel, em especial a venda de ascendente para descendente, demonstra-se majoritária na pesquisa, visto que os negócios jurídicos devem ser sempre norteados pelo princípio da boa-fé, sendo fundamental a existência de um padrão ético na conduta das relações obrigacionais, conforme preceituado pelo artigo 113 do atual Código Civil (BRASIL, 2002).

Juntamente com o regramento do artigo anterior, o mesmo Código Civil impõe normativas jurídicas para observância de requisitos e possibilidades na realização de um contrato entre ascendente e descendente, conforme o Caput do artigo 496 e seu parágrafo único (BRASIL, 2002).

Então, o presente capítulo apresentará a evolução dos contratos na sociedade, formalizando assim as bases para entendimento de um contrato de compra e venda, através do estudo de seus princípios, bem como sua aplicação no dia a dia da sociedade. Dessa forma, são mencionados os autores que comentam acerca do tema de venda de imóvel, dando maior destaque aos contratos realizados entre ascendente para descendente, de forma a garantir uma melhor compreensão sobre o assunto.

1.1 O CONTRATO, SUA HISTÓRIA E SUAS PROPRIEDADES

Os contratos se tornaram essenciais para a convivência em sociedade ao longo dos anos, visto que “Toda a sua vida é e provavelmente sempre será permeada por contratos, desde os mais simples e automáticos até os mais

complexos [...]” (FRAGA; LEAL; MASSARUTTI; BERNARDES; ZAFFARI; SELAYARAM, 2018, p. 14).

Segundo Fraga e colaboradores, “[...] os contratos possibilitam as trocas, que permitem a circulação de riquezas, sendo que essa circulação teoricamente possibilita que um maior número de pessoas tenha acesso a bens e serviços [...]” (FRAGA; LEAL; MASSARUTTI; BERNARDES; ZAFFARI; SELAYARAM, 2018, p. 14), assim é relevante estudar a respeito do contexto contratual, a fim de entender as suas mudanças ao longo da história até os dias atuais. No entanto, antes de compreender tal conceito na contemporaneidade, necessita-se aprofundar a questão histórica, analisando os principais requisitos utilizados para formalizar tal ato jurídico.

Historicamente, com o desenvolvimento do comércio, junto da criação da moeda, nasceu uma forma de negociar bens diferente do mero escambo, que nem sempre era adequado e eficiente, pela dificuldade da equivalência dos bens envolvidos. Percebeu-se, assim, que eleger um elemento ou coisa que pudesse representar o valor dos bens disponíveis para comércio auxiliaria, inclusive, a negociar com outros povos e expandir os negócios. Por consequência, o uso da moeda fez surgir a espécie de contrato, em que o dinheiro (ou instrumentos que o representem, como um cheque) propicia a aquisição de bens pelos sujeitos. (FRAGA; LEAL; MASSARUTTI; BERNARDES; ZAFFARI; SELAYARAM, 2018, p. 73).

Sendo assim, com o desenvolvimento econômico e social, principalmente com um maior excedente de produção, primariamente agrícola no passado, a utilização de tábulas referenciais para fazer constar quais produtos estavam sendo trocados ou vendidos tornou-se um ponto focal na construção societária. Por tal motivo que os contratos de compra e venda, ainda que insípidos em seu conteúdo, começaram a ser mais utilizados no dia a dia tendo, como dito anteriormente, prevalência no mercado de consumo (FRAGA; LEAL; MASSARUTTI; BERNARDES; ZAFFARI; SELAYARAM, 2018).

Por sua vez, Tartuce (2019) explica que a doutrina é unânime quando expõe, que o conceito de contrato é antigo como o ser humano, pois originou-se no momento em que as pessoas passaram a conviver em sociedade. A nova dimensão de especialização com a vinda do Direito Romano, passou-se a utilizar uma linguagem figurativa em suas expressões, juntamente com sinônimos, mesmo que, realisticamente, somente o contrato possuía um sentido técnico (VENOSA, 2021).

Assim, Venosa delimita que o instituto da convenção, mostrou-se melhor aplicável a todo e qualquer ato ou negócio bilateral, mas não puramente contratual entre as partes, enquanto o pacto acabou sendo mais utilizado em cláusulas

acessórias a serem aderidas em uma convenção ou contrato, de forma a modificar seus efeitos. No entanto, somente com a amplitude de especialização causada pelo advento do Direito Romano, é que os contratos, convenções e pactos foram devidamente reconhecidos como um marco na sociedade (VENOSA, 2021).

Por ocorrência do próprio Direito Romano, para Venosa os contratos possuíam caráter demasiadamente rigoroso, tendo suas palavras e cláusulas uma forma sacramental a ser seguida rigidamente pelos contratantes, a fim de ser validado aquele contrato entabulado. Ou seja, no passado, a intenção das partes contratantes estava totalmente concretizada nas palavras pronunciadas pela escrita contratada. Para mais, à época, as convenções e pactos eram considerados como simples acordo entre duas ou mais pessoas que declaravam um objeto determinado. Ora, entendia-se que o pacto em si, não gerava obrigações para as partes, somente concretizando a obrigação pactuada na eventualidade de determinada exteriorização dos fatos delimitados pelos interessados. Com isso, denota-se o motivo maior pelo qual o instituto do contrato adquiriu tal proeminência nos meios do Direito Romano, visto sua higidez quanto aos efeitos por ele criados (VENOSA, 2021).

No entanto, a queda do Império Romano do Ocidente e levante do novo Direito Germânico, acabou modificando tais institutos. Como observa Cláudio Ricardo Silva Lima Júnior, o Direito Germânico, diferente do Romano, tinha como base maior o simbolismo, ou seja, numa eventual contratualidade entre partes, a obrigação contratada partia de um ritual e não mais, tão dependente de uma escrita, por isso considerava-se menos avançado que o anterior (JÚNIOR, 2014).

Mesmo assim, a evolução da sociedade europeia pós-queda do Império Romano do Ocidente e posterior invasões bárbaras, somente modificou o terreno do Direito até o fim da Alta Idade Média. O crescimento da Igreja Católica na Baixa Idade Média, assentado majoritariamente sobre entendimentos tabulares, reorganizou o instituto do Contrato passando novamente a constar o escrito sobre o ritualístico (VENOSA, 2021).

[...] a forma escrita passa, então, a ter predominância. A influência da Igreja e o renascimento dos estudos romanos na Idade Média vêm enfatizar o sentido obrigatório do contrato. Os costumes mercantis dinamizam as relações e tendem a simplificar as formas contratuais. Com a escola do direito natural, assimilam-se os pactos e convenções aos contratos. (VENOSA, 2021, p. 27).

Por tal fato, o Direito Contratual, voltou-se às origens escritas, tornando-se novamente um instituto seguro, ao ter clareza sobre o contratado. Por sua vez, o Código Francês, ao atrelar a liberdade à existência de uma propriedade, criou a necessidade de garantia de uma propriedade privada e, ainda que essa já existisse anterior ao Código Francês, foi este que legitimamente garantiu tal direito de forma individualizada, sendo majoritariamente conhecido como a primeira manifestação de tal forma no Direito (VENOSA, 2021).

Assim, ligando-se ao direito moderno, existem dois paradigmas para o instituto do contrato que estão presentes nos Códigos Francês e Alemão. No Código Francês somente o contrato em si, já seria considerado válido para a transferência de uma propriedade, não havendo necessidade de registro. Já pelo Código Alemão, ainda que o sistema de registro imobiliário tenha vindo muito após sua estipulação, ele foi rapidamente atrelado ao entendimento, passando a ser obrigatório junto com a feitura do contrato entre partes (VENOSA, 2021).

Como menciona Venosa acerca do Código Francês:

[...] o contrato é servil à aquisição da propriedade e, por si só, é suficiente para essa aquisição. No sistema francês, historicamente justificado, o contrato é mero instrumento para se chegar à propriedade. O indivíduo, ao contrário do antigo regime, podia então ter plena autonomia de contratar e plena possibilidade de ser proprietário. O contrato é colocado como um meio de circulação de riquezas, antes à mão apenas de uma classe privilegiada. (VENOSA, 2021, p. 24).

Atrelado ao caráter registral e documental do Contrato, a unanimidade apontada pela doutrina é de que o conceito do negócio jurídico é tão antigo quanto as próprias relações humanas, começando a ser propriamente estabelecidas juntamente com o desenvolvimento da sociedade. Por isso, além do contrato seguir os requisitos de validade, também deverá o acordo de vontades estar disciplinado por alguns princípios contratuais sendo regidos pelos mesmos, de forma a serem essenciais para sua validade como negócio jurídico (TARTUCE, 2014).

Nesse sentido, explica Tartuce que:

[...] podem-se conceituar os princípios como sendo regramentos básicos aplicáveis a um determinado instituto jurídico, no caso em questão, aos contratos. Os princípios são abstraídos das normas, dos costumes, da doutrina, da jurisprudência e de aspectos políticos, econômicos e sociais. (TARTUCE, 2014, p. 55).

Dessa forma, Lôbo explana que os princípios podem ser considerados como tradicionais ou modernos. Para o direito contratual os princípios mais importantes são: da autonomia da vontade, da supremacia da ordem pública, do consensualismo, da relatividade dos efeitos, da obrigatoriedade, da revisão ou onerosidade excessiva e da boa-fé (LÔBO, 2018).

Primeiramente o princípio da autonomia da vontade, segundo Gonçalves, trata acerca da liberdade do indivíduo em estabelecer uma relação contratual, o direito de escolher com quem contratar e o conteúdo que vai tratar o contrato. Refere-se na liberdade em contratar, de disciplinar os seus interesses, por meio de um acordo de vontades. Dispondo da possibilidade de celebrar ou não o negócio jurídico (GONÇALVES, 2017).

No Brasil, o presente princípio restou expresso no artigo 421 do Código Civil (BRASIL, 2002), ao delimitar a liberdade contratual, constante em sua redação que:

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. (BRASIL, 2002).

Contudo, ainda que tal instituto preveja em seu cerne, a liberdade contratual, quando se fala sobre a liberdade de escolha do outro contraente, existem restrições. Conforme explica Gonçalves o acréscimo considerável nas limitações em contratar atinge seus aspectos mais profundos. Ou seja, a faculdade pessoal de contratar ou não (ou então somente se quiser) aparece sendo relativizada atualmente pois a sociedade obriga a realizar contratos fechados em si, sem a possibilidade de alterações pelo contratante, como os de transporte, saúde, aquisição de serviços e fornecimento de bens públicos (GONÇALVES, 2017).

Referente ao conteúdo do contrato, conforme o autor citado anteriormente, há limitações nos dias atuais, visto que determinadas cláusulas gerais, em especiais aquelas que tratam da função social do contrato e da boa-fé objetiva, além da especificação de partes do Código de Defesa do Consumidor quando aplicáveis e ainda, pelas exigências e supremacia da ordem pública, tornaram o contrato, algo rígido em alguns pontos (GONÇALVES, 2017).

No entanto, a liberdade contratual dita por Orlando Gomes em ser “[...] propriamente dita é o poder conferido às partes contratantes de suscitar os efeitos que pretendem, sem que a lei imponha seus preceitos indeclinavelmente. [...]”,

perde parte de seu sentido, frente à indisponibilidade de alteração contratual referente à determinados pontos. (GOMES, 2007, p. 45).

Então, observa-se que o princípio da autonomia da vontade estabelece para os contratantes a liberdade de contratar, no entanto essa autonomia encontra-se limitada pelas cláusulas gerais presentes atualmente, que versam sobre a função social do contrato, a boa-fé objetiva, e pelas exigências e supremacia da ordem pública (LÔBO, 2018).

Assim, conforme Carlos Roberto Gonçalves, “A liberdade contratual encontrou sempre limitação na ideia de ordem pública, entendendo-se que o interesse da sociedade deve prevalecer quando colide com o interesse individual.” (GONÇALVES, 2017, p. 40). Dessa forma o princípio da autonomia da vontade é limitado pelo princípio da supremacia da ordem pública, como observado anteriormente. Isso porque, no início do século passado, com o crescimento da industrialização, verificou-se que a liberdade em contratar acabava ocasionando desequilíbrios em vários setores.

A liberdade contratual garantida pela Revolução Francesa, acabou sendo explorada na Revolução Industrial, quando o autor Blainey Geoffrey aponta que aqueles mais necessitados, aceitavam livremente qualquer cláusula imposta pelo contratante, efetivamente utilizando-se de um direito previamente garantido ao contratado, criando assim grande exploração econômica do mais frágil, seja este uma pessoa ou uma empresa menor (GEOFFREY, 2011).

De forma a cessar tal exploração é que as limitações anteriores citadas, vieram a ser impostas a todos os tipos de contratos, em concordância com a noção de ordem pública a qual, no entanto, é muito fugidia, necessitando uma verificação caso a caso pelos tribunais (RODRIGUES, 2002).

A ideia de ordem pública é constituída por aquele conjunto de interesses jurídicos e morais que incumbe à sociedade preservar. Por conseguinte, os princípios de ordem pública não podem ser alterados por convenção entre os particulares. *Jus publicum privatorum pactis derogare non potest.* (RODRIGUES, 2002, p.16).

Nesse sentido, para que seja limitada a exploração entre os contratados, é necessário que se limite o próprio contrato, obedecendo assim os bons costumes, também as normas de convivência e dar a devida conduta social estabelecida por sentimentos morais do período. Então, a ordem pública é caracterizada pelo respeito aos bons costumes, produzindo limites a liberdade dos contratos, sendo assim,

procura diminuir os abusos da desigualdade econômica. Por sua vez, o princípio do consensualismo demonstra ser importante o acordo de vontades, ou seja, o contrato exige um consentimento entre as partes, e não depende totalmente da entrega do objeto ou coisa contratado (GONÇALVES, 2017).

Assim, um contrato de compra e venda quando puro, torna-se perfeito e obrigatório de plano, mormente a concordância das partes em seu acordo quanto o objeto e sua precificação (CC, art. 482). Portanto, o contrato já estará perfeito e acabado desde o momento em que o vendedor aceitar o preço oferecido pela coisa, independentemente da entrega desta. O pagamento e a entrega do objeto constituem outra fase, a do cumprimento das obrigações assumidas pelos contratantes (CC, art. 481). Diante disso, os contratos são considerados em regra, consensuais. Mas existe alguns contratos que além da manifestação de vontade das partes, precisa da entrega da coisa para se aperfeiçoarem, pois são considerados reais (TARTUCE, 2019).

Quanto aos efeitos de um contrato, o princípio da relatividade contratual é claro ao informar que aqueles possuem fundamentalmente o dever de não atingir terceiros que não estejam presentes entre os contratados. Ou seja, o contrato somente produzirá efeitos para as partes envolvidas, que manifestarem a vontade de contratar (GONÇALVES, 2017). Por isso, Carlos Roberto Gonçalves entende que o princípio da relatividade contratual é:

“[...] coerente com o modelo clássico de contrato, que objetivava exclusivamente a satisfação das necessidades individuais e que, portanto, só produzia efeitos entre aqueles que o haviam celebrado, mediante acordo de vontades. Em razão desse perfil, não se poderia conceber que o ajuste estendesse os seus efeitos a terceiros, vinculando-os à convenção. (GONÇALVES, 2017, p. 127).

Já o princípio da obrigatoriedade dos contratos refere-se a liberdade que as pessoas possuem de contratar, conforme o princípio da autonomia da vontade, ninguém será obrigado a firmar um negócio jurídico se não for por vontade própria. Mas caso for formalizado o ato, este será válido e eficaz, devendo ser cumprido, pois as partes escolheram os termos do ato (PEREIRA, 2011).

Assim, Gonçalves explicita que havendo a conversa, escolha, ajuste e entabulamento dos termos contratuais, as partes ficam vinculadas a aquilo e não pode caber ao juízo entender de forma diversa do contratado, independente da severidade ou não das cláusulas aceitas, sendo inexistente a possibilidade de invocar os princípios de equidade. Contudo, o mesmo juízo pode sim se manifestar

num contrato quando uma ou mais cláusulas não respeitarem o princípio da ordem pública. Para todos os outros casos, o princípio da força obrigatória do contrato significa, em essência, a irreversibilidade da palavra empenhada (GONÇALVES, 2017). O mesmo autor ainda diz:

O aludido princípio tem por fundamentos: a) a *necessidade de segurança nos negócios*, que deixaria de existir se os contratantes pudessem não cumprir a palavra empenhada, gerando a balbúrdia e o caos; b) a *intangibilidade ou imutabilidade* do contrato, decorrente da convicção de que o acordo de vontades faz lei entre as partes, personificada pela máxima *pacta sunt servanda* (os pactos devem ser cumpridos), não podendo ser alterado nem pelo juiz. Qualquer modificação ou revogação terá de ser, também, bilateral. O seu inadimplemento confere à parte lesada o direito de fazer uso dos instrumentos judiciais para obrigar a outra a cumpri-lo, ou a indenizar pelas perdas e danos, sob pena de execução patrimonial (CC, art. 389). (GONÇALVES, 2017, p. 46).

Então as partes no momento da celebração do negócio jurídico por acordo de vontades, estipulam as cláusulas que regem o contrato, deste modo não cabe ao juiz preocupar-se com a severidade das cláusulas aceitas pelos contratantes, pois atacaria as inovações dos princípios da equidade (GOMES, 2007).

Contudo, o princípio da revisão dos contratos ou da onerosidade excessiva ao se opor ao princípio da obrigatoriedade, garante aos contratantes a possibilidade de recorrer ao judiciário quando sentirem-se lesados pelas cláusulas contratuais, bem como para a alteração das condições, em situações determinadas, nesse sentido explícita: (GONÇALVES, 2017).

A teoria recebeu o nome de *rebus sic stantibus* e consiste basicamente em presumir, nos contratos *comutativos*, de trato sucessivo e de execução diferida, a existência implícita (não expressa) de uma *cláusula*, pela qual a obrigatoriedade de seu cumprimento pressupõe a inalterabilidade da situação de fato. Se esta, no entanto, modificar-se em razão de acontecimentos extraordinários (uma guerra, p. ex.), que tornem excessivamente oneroso para o devedor o seu adimplemento, poderá este requerer ao juiz que o isente da obrigação, parcial ou totalmente. (GONÇALVES, 2017, p. 49).

Por fim, através do princípio da boa-fé e da probidade, previsto no artigo 422 do atual Código Civil os contratantes são obrigados a guardar, tanto na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. Este princípio liga-se diretamente com o comportamento dos contratantes, pois estes deverão comportar-se de forma correta, cumprindo com o estipulado no negócio jurídico (BRASIL, 2002).

Como disciplina Gonçalves, o princípio da boa-fé objetiva analisará um padrão de conduta de portar-se com honestidade e lealdade, cumprindo com o uso dos costumes. Contudo “A regra da boa-fé, como já dito, é uma cláusula geral para a aplicação do direito obrigacional, que permite a solução do caso levando em consideração fatores meta-jurídicos e princípios jurídicos gerais [...]”. (GONÇALVES, 2017, p. 53). Ainda mais, as palavras de Lôbo complementam:

A melhor doutrina tem ressaltado que a boa-fé não apenas é aplicável à conduta dos contratantes na execução de suas obrigações, mas também aos comportamentos que devem ser adotados antes da celebração (*in contrahendo*) ou após a extinção do contrato (*post pactum finitum*). Assim, para fins do princípio da boa-fé objetiva, são alcançados os comportamentos do contratante antes, durante e após o contrato [...]. (LÔBO, 2018 p. 53).

Já a probidade conforme Tartuce define, é um dos aspectos objetivos do princípio da boa-fé, entendida como a honestidade de proceder e cumprir os deveres atribuídos a pessoa. O legislador teve a intenção de reforçar a necessidade de atender ao aspecto objetivo da boa-fé, ao invés de estabelecer um novo conceito. Deste modo, observa-se anteriormente, que o princípio da boa-fé, previsto no atual ordenamento jurídico, tem como objetivo uma conduta correta das partes, e exige lealdade em todas as fases do processo (TARTUCE, 2019).

Ao ter os fundamentos básicos para um contrato, é que se passará a descrever as condições do Contrato de compra e venda imobiliário.

1.2 DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA

Conforme Gomes, entende-se que a formação de um contrato é estabelecida por um mecanismo composto pelas declarações convergentes dos contratantes, ou seja, a vontade emitida pelas partes é que faz o contrato. Assim, para que tal documento possua a validade jurídica perfeita dentro do ordenamento brasileiro, é necessário que exista em primeiro lugar, duas declarações, cada uma das quais que, individualmente considerada, há de ser válida e eficaz (GOMES, 2007).

No entanto, antes mesmo de aperfeiçoar um contrato de compra em venda, as partes podem demonstrar um pré-interesse na constituição do negócio, através da chamada Promessa de Compra e Venda. Essa promessa nada mais é do que um

contrato bilateral comutativo que, via de regra, será pré-constitutivo perante as partes ao gerar uma obrigação de vender/comprar (GOMES, 2007).

Dessa forma, a Promessa de Compra e Venda é considerada um pré-contrato ou contrato preliminar, feito antes da efetiva Escritura Pública, onde as partes estabelecem no ato, obrigações que devem ser cumpridas. Conforme estabelece Hercules Aghiarian, “Pode-se dizer, assim, que a promessa de compra e venda é um contrato preliminar, ou um pré-contrato, cujo objeto é um compromisso de fazer outro contrato, este, sim, de objeto substancial”. (AGHIARIAN, 2015, p. 148).

Contudo não há a necessidade de uma Promessa de Compra e Venda, sendo apenas uma demonstração de intenções. Ao contrário, o Contrato de compra e venda, por ser mais formal que a Promessa, deve obedecer alguns requisitos, tais como: as partes, o objeto e o preço. Acerca das partes, essas devem ser capazes, pois caso contrário o contrato poderá ser nulo ou anulável, dependendo da capacidade civil dos contratantes (AGHIARIAN, 2015).

O autor Tartuce ressalta que deverá seguir as regras para a *legitimação*, como estabelece o art. 1.647, I, do CC a necessidade da outorga conjugal para venda de imóveis, se caso não existir essa outorga o ato poderá ser anulável, com base no art. 1.649 do CC, também é de suma importância observar o preço, que poderá ser estabelecido pelas partes ou por terceiros, com base no art. 485 do CC (TARTUCE, 2014).

Em concordância com o tratado em ponto anterior Farias e Rosenvald dizem que o elemento majoritário para um contrato de compra e venda deve ser o consentimento entre as partes, na questão de ajuste do preço e do objeto do contrato. Dessa forma o consentimento nada mais é que o acordo de vontade entre as partes, o qual decide-se a respeito das cláusulas a serem cumpridas, devendo este ser livre e espontâneo (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

A vontade no contrato, tanto para a oferta quanto para a aceitação, há de ser manifestada, ou exteriorizada, não podendo reter-se no campo psíquico do interessado. A concordância ou consentimento é fato externo à vontade interior. A manifestação pode ser expressa, tácita ou, em situações especiais e restritas, pela inação ou silêncio. A manifestação expressa veicula-se mediante sinais ou signos inteligíveis, como a escrita, ou pela oralidade. É tácita quando se revela por atos que não são acompanhados por signos ou palavras pronunciadas ou escritas. (LÔBO, 2018, p. 58).

Logo, é no contrato de compra e venda de imóvel, através da manifestação das partes, que são especificadas as condições da transação. Deverá constar nos termos do contrato, a identificação das partes, a descrição do imóvel, o preço, e também a forma de pagamento, a serem definidos com clareza, em especial se o pagamento for de forma parcelada (LÔBO, 2018).

É com base no artigo 481 do Código Civil, que Lôbo informa que no 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, somente tendo forma o negócio jurídico, no momento em que uma das partes ofertar uma prestação para a outra, e esta for aceita, configurando manifestação de vontade dos contratantes. Assim, tal prestação gerará os efeitos de deveres e obrigações para ambas as partes envolvidas, obrigando os contratantes a seguir o que estiver estabelecido contratualmente (LÔBO, 2018).

O contrato é um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial. Os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios. (TARTUCE, 2019, p. 26).

O contrato de compra e venda é considerado um ato oneroso, pois gera um proveito econômico em prol de ambas as partes, juntamente com determinados deveres aprazados por ambas, além de constituir, de certa forma, um sacrifício patrimonial tanto para o vendedor quanto para o comprador, sendo que essa onerosidade é a remuneração que é paga pela coisa, chamada de preço (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

[...] dúvida inexistente quanto ao caráter oneroso da compra e venda. Isto porque resulta em benefícios e sacrifícios patrimoniais para ambos os contratantes. Um deles lucra o preço ajustado, mas perde um bem integrante de seu patrimônio, enquanto o outro acrescenta o objeto da avença ao seu acervo patrimonial, mas paga um valor determinado. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 601).

Dessa forma, para Tartuce o contrato em tela, deverá obrigatoriamente ser um negócio jurídico bilateral ou *sinagmático*, depende do número de partes envolvidas, pois da mesma forma gera direitos e deveres para ambas as partes, a credora e devedora (TARTUCE, 2014). Da mesma forma determina Orlando Gomes quando diz que o “*contrato* é, assim, o negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, que

sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que regularam”. (GOMES, 2007, p. 30).

Contudo, Farias e Rosenvald, explicam que para um negócio jurídico celebrado entre as partes produza seus efeitos, deverá observar a presença dos elementos estruturantes considerados na esfera jurídica, pois se faltar um dos requisitos, o negócio jurídico não terá sequer a possibilidade de produzir seus efeitos. Também deverá o negócio jurídico seguir alguns planos, sendo eles, de existência, validade e eficácia (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Todavia “No plano da existência é preciso preencher pressupostos ou elementos de existência; enquanto no plano da validade é necessário que estejam presentes os requisitos de validade; e, finalmente, no plano da eficácia, encontram-se os fatores de eficácia.” (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 40). Vale ressaltar, no entanto, que se o negócio jurídico estiver em desconformidade com a legislação, não atendendo os requisitos de validade, poderá o ato ser inválido, dessa forma, será considerado nulo ou anulável (GONÇALVES, 2017). Como expõe Gonçalves:

É nulo o negócio jurídico quando “*não revestir a forma prescrita em lei*” ou “*for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade*” (CC, art. 166, IV e V). Em alguns casos a lei reclama também a publicidade, mediante o sistema de Registros Públicos (CC, art. 221). Cumpre frisar que o formalismo e a publicidade são garantias do direito. (GONÇALVES, 2017, p. 35)

Conforme Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues (2016, p. 130) “A lavratura de escrituras públicas exige cuidados especiais, principalmente quanto aos requisitos legais. Dentre tantos atos, o tabelião de notas age com grande frequência a serviço do tráfego imobiliário”.

Dessa forma, a Escritura Pública de Compra e Venda, proporciona a devida segurança para as partes, estabelecendo a validade jurídica do negócio, sendo de suma importância sua elaboração de forma cuidadosa, para a inexistência de prejuízo para nenhuma das partes. Conforme Tartuce o Código Civil de 1916 já delineava tal necessidade, conquanto informava em seu artigo 134, inciso II que a escritura pública seria documento exigível para transmissão de direitos reais de propriedade, no entanto também deixava estabelecido que isso somente se daria a partir de determinado valor (TARTUCE, 2014).

Ademais, continua o mesmo autor que o atual Código Civil seguiu a regra de seu anterior, através do artigo 108, ao estabelecer que caso não haja disposição em

contrário na Lei, a escritura pública será sempre essencial para a validade jurídica dos negócios que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Por ser dotada de tamanho regramento e especialidade, a Escritura Pública torna-se um instrumento de segurança a ser utilizado no dia a dia contratual entre as partes, a partir da confiança que se tem em um documento possuidor de fé pública (TARTUCE, 2014).

Por ser a compra e venda, considerada um ato bilateral, oneroso e consensual, onde há proveito econômico para ambas as partes, além de deveres e obrigações, a necessidade de que o tabelião esteja ciente das vontades das partes, prestando o devido auxílio e verificando se os fatos narrados e por vontade das partes, entabulados em contrato, estão em acordo com a lei, para somente então dar prosseguimento à lavratura do ato de acordo em conformidade com o Direito e com o solicitado (LÔBO, 2018).

Mesmo assim Ferreira e Rodrigues entendem que mesmo com todas as faculdades do Direito e do serviço notarial devidamente cuidadas e cumpridas, a assinatura das partes e de terceiros, quando for o caso, é indispensável para a real validade e eficácia do instrumento pois, caso contrário, na falta de uma assinatura, o tabelião declarará um ato incompleto, não produzindo os efeitos necessários, não podendo ser levada a termo em momento algum caso haja algum ato ilícito praticado por uma ou ambas as partes, devendo estar em conformidade com o sistema jurídico (FERREIRA; RODRIGUES, 2016).

Assim, conforme citam os mesmos autores, o tabelião que estiver lavrando determinada escritura pública recebe das partes a vontade “ativa” delas e a molda com sua liberdade de atuação, atrelando a subjetividade jurídica ao caso, conforme necessário. Nos atos notariais, deverá precisamente estar explícitos a natureza do negócio e seu objeto, o tabelião utilizará da linguagem jurídica, mas que seja de forma clara para o entendimento das partes (FERREIRA; RODRIGUES, 2016).

Para que haja a correta elaboração da escritura da escrituração pública de acordo com a Lei nº 7.433/85 (BRASIL, 1985) e com o Decreto Regulamentar nº 93.240/86 (BRASIL, 1986), serão necessários os documentos pessoais, documento de identidade (RG) ou também documentos de fé pública estabelecidos em lei, devendo os documentos serem apresentados de forma original (FERREIRA; RODRIGUES, 2016).

Também, segundo Ferreira e Rodrigues, quando existir procurações para a representação no ato, devem seguir a forma pública, devendo o tabelião fazer a conferência dos poderes, se estes são específicos para a prática do ato. Por outro lado, quando existirem menores ou incapazes, deverá ser mencionado quem os estão assistindo ou representando-os e, se o caso for de uma pessoa que estiver impossibilitada de assinar ou analfabeto, outra pessoa capaz deverá assinar, sendo seu rogo (FERREIRA; RODRIGUES, 2016).

Além dos menores, o Código Civil informa que nos casos de atos praticados por pessoa em situação de curatela ou em nome da pessoa com deficiência por eventuais apoiadores, o tabelião também deve exigir alvará, termo de curatela, ou termo de acordo de decisão apoiada (BRASIL, 2002). Nesse sentido o Código estipula em seu artigo 1.750:

Art. 1.750. Os imóveis pertencentes aos menores sob tutela somente podem ser vendidos quando houver manifesta vantagem, mediante prévia avaliação judicial e aprovação do juiz. (BRASIL, 2002).

É indispensável, conforme Ferreira e Rodrigues, que o tabelião também realize a análise da matrícula ou a transcrição do imóvel, observe o real proprietário e principalmente se o imóvel está ou não gravado com ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais que possam impedir sua alienação para terceiros. Além disso serão solicitadas, as certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais, se nessas constam ou não ações, e são fornecidas pelo Registro de Imóveis competente e, ainda, conter o número de contribuinte dado ao imóvel pela Prefeitura Municipal ou pelo INCRA, se houver sido feito o lançamento; inexistindo este, será consignado no ato o respectivo comprovante (FERREIRA; RODRIGUES, 2016).

A especialidade do contrato de compra e venda denota a possibilidade de utilização de determinadas cláusulas a serem mencionadas na realização da escritura e que dão nova forma e efeitos ao negócio jurídico que está sendo pactuado. Assim, é que merecem destaque as Cláusulas de Retrovenda, de Preempção, Resolutiva.

A Cláusula de retrovenda, estipula que o vendedor tem em seus direitos, a possibilidade de reaver o imóvel objeto do contrato, com a devida restituição dos valores quitados pelo comprador, incluindo-se nisso as eventuais despejas que o mesmo arcou no período em que esteja sob posse e propriedade do imóvel, além de também estar sob o dever de restituir quaisquer benfeitorias necessárias realizadas.

No entanto, a Cláusula estipula que seu efeito somente irá prevalecer durante o máximo de 3 anos, ao término do qual, tal cláusula dá-se por extinta (LÔBO, 2018).

Já a Cláusula de preempção, também chamada de Cláusula de Preferência, dá por regramento que o comprador, conforme Tartuce é usada quando houver uma nova alienação do bem comprado, devendo primeiro oferecê-lo ao antigo vendedor, para que este decida se exercerá seu direito de preferência na recompra do objeto, ou não (TARTUCE, 2019).

Quanto à Cláusula Resolutiva Ferreira e Rodrigues, denotam uma certa importância. Isto porque, esta cláusula dispõe que o contrato afirmado entre as partes pode ser devidamente extinto, voltando-se ao *status quo ante* caso uma ou demais obrigações no contrato não seja devidamente cumprida ou seja descumprida por uma ou ambas as partes contratantes. Ademais, a Cláusula Resolutiva pode ser tanto *expressa*, operando de pleno direito, pela simples desobrigação contratual, independente de sentença judicial ou, também pode ser *tácita*, a qual dependerá de interpelação judicial para que o contrato seja extinto plenamente (FERREIRA; RODRIGUES, 2016).

Ao fim, ainda que todos os preceitos anteriores sejam devidamente vistos e certificados o negócio jurídico da Compra e Venda Imobiliário somente estará devidamente finalizado e pleno em seus efeitos quando for realizado a devida escrituração perante o Cartório de Registro de Imóveis. É assim que preconizam os artigos 108, 1.227, 1.245 e 1.267 do Código Civil:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

Parágrafo único. Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico. (BRASIL, 2002).

Isso porque, conforme mencionado anteriormente e também entendido por Luiz Antonio Scavone Junior, somente o devido registro junto ao Cartório de Imóveis é que garantirá a existência de um direito real sobre o imóvel, para o comprador (JUNIOR, 2015). Assim, é que Aghiarian expõe:

Considerando-se que em matéria de direito imobiliário a propriedade se adquire, regularmente, com a transcrição do título (artigo 1.245 do CC), impõe-se o estudo chamado sistema de registro, o sistema registral, que se caracteriza. Submete-se, dessa forma, caracteristicamente, o sistema a esse último princípio, o da publicidade. (AGHIARIAN, 2010, p. 45).

Tamanho cuidado deve ser dispensado ao fim do contrato de compra e venda, caso não haja o registro da escritura pública no Cartório de Imóveis, a compra não terá a publicidade devida, pois tal modificação não estará contida na matrícula do imóvel para que qualquer pessoa tenha acesso à toda movimentação do bem imóvel, assim não estará constante na matrícula o último comprador como o real proprietário devidamente gravado na matrícula do imóvel, não sendo assim, considerado o proprietário do objeto (JÚNIOR, 2015).

2 A COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA DE ASCENDENTE PARA DESCENDENTE E SUA ANULABILIDADE

Conforme o capítulo anterior, o instituto do Contrato possui regramentos e princípios específicos a si, trazidos desde o Império Romano. Assim, ressalvadas as regras quanto à impedimento e capacidade entre os contratantes, o ordenamento jurídico brasileiro demonstra ser possível a realização de contratos entre essas partes, entendendo-se perfeito um negócio contratual entre familiares, mais especificamente, entre ascendente e descendente, desde que sejam seguidas as delimitações e normativas para segurança dos demais herdeiros. No entanto, antes é necessário entender a diferenciação feita pelo ordenamento jurídico brasileiro quanto a Nulidade e Anulabilidade dos negócios jurídicos.

2.1 CONTRATOS NULOS E ANULÁVEIS

O ordenamento jurídico brasileiro segundo Gonçalves, denota como requisitos ou condições de validade dos contratos duas espécies: a) de *ordem geral*, comuns a todos os atos e negócios jurídicos, como a capacidade do agente, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não defesa em lei (CC, art. 104); b) de *ordem especial*, específico dos contratos: o consentimento recíproco ou acordo de vontades (GONÇALVES, 2017).

A nulidade conforme Orlando Gomes, é a sanção atrelada ao contrato, pelo qual a Lei o priva de total eficácia celebrado contra um preceito perfeito, principalmente contra os pressupostos e requisito contratuais, vistos no capítulo 1 do presente trabalho. Mesmo assim, por mais rígida que pareça ser, a nulidade se divide quanto a seus efeitos, podendo ser tanto total quanto parcial, pois sua arguição por quem de direito poderá estar atrelada a todo o contrato ou somente a determinada cláusula que lhe gerará algum dano (GOMES, 2007).

A nulidade pode ser arguida por qualquer interessado, pelo Ministério Público, quando lhe caiba intervir, e pelo magistrado de ofício independentemente de alegação da parte, quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos e a encontrar provada (CC, art. 168, parágrafo único), se tiver, por exemplo, em mãos qualquer documento que evidencie falta de elemento essencial (DINIZ, 2012).

Por isso entende Gonçalves que no caso do pedido de nulidade, seja ele referente a todo o contrato ou somente à determinada parte do mesmo, o Juízo deverá *ex officio* decretar tal arguição pedida pelo interessado, com base no art.168, parágrafo único, do atual Código Civil (GONÇALVES, 2017).

Quando se fala em anulabilidade, entende-se que os efeitos a serem produzidos por tal questão valerão até o momento em que for decretada a invalidade do ato que se buscou anular. Por isso, o efeito dessa decretação será *ex nunc* tendo em si, uma natureza desconstitutiva do negócio jurídico anteriormente ajustado entre as partes (GONÇALVES, 2017).

A anulabilidade advém da imperfeição da vontade: ou porque emanada de um relativamente incapaz não assistido (prejudicando o interesse particular de pessoa que o legislador quis proteger), ou porque contém algum dos vícios de consentimento, como erro, dolo, coação etc. Como pode ser sanada e até mesmo não arguida no prazo prescricional, não extinguirá o contrato enquanto não se mover ação que a decrete, sendo *ex nunc* os efeitos da sentença. Malgrado também contenha vicio congênito, é eficaz até sua decretação pelo juiz. (GONÇALVES, 2017, p. 195).

Portanto, infere-se que a anulabilidade não possui nem condições de ser decretada diretamente pelo Juízo, dependendo única e exclusivamente de vontade daquela parte que está ou se sente lesada pelo negócio jurídico realizado (GONÇALVES, 2017).

Não obstante, o Código Civil legisla que a anulabilidade poderá ser suprida pelo juiz, desde que, seja requerida pelas partes, ressalte-se que caso essa anulação seja por falta de autorização de terceiros, poderá esta ser validada se o terceiro prejudicado anuir com tal condição causadora da anulabilidade. No que diz respeito ao Código Civil, é conhecido que através do descrito pelo artigo 177, a anulabilidade não possuirá efeito antes do julgamento por sentença, nem se pronuncia de ofício; só os interessados a podem alegar, e aproveita exclusivamente aos que a alegarem, salvo o caso de solidariedade ou indivisibilidade (BRASIL, 2002).

É importante ressaltar ainda que, além dos casos de anulabilidade previstos no Código Civil, o ato poderá ser anulado, conforme Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, pela falta de consentimento tornado o ato anulável, em concordância com o preceituado pelo art. 496 do CC, mas somente com os interessados podendo arguir tal efeito. (COUTO, 2016). Por tal motivo Gonçalves explica que em casos de anulabilidade, a sentença é de natureza desconstitutiva,

pois o negócio anulável vai produzindo efeitos, até ser pronunciada a sua invalidade, ou seja, a anulabilidade, deverá ser pleiteada em ação judicial (GONÇALVES, 2017).

Logo, a compra e venda de ascendente para descendente, além de ser devidamente passível de anulação por princípios próprios que a torna possível, também poderá ser anulada, quando não preencher os requisitos do art. 496, do atual Código Civil. No entanto, sendo a nulidade do contrato de compra e venda entre ascendente e descendente balizada pelos próprios requisitos e princípios contratuais do Direito Civil, a anulabilidade desse mesmo contrato, merece maior destaque.

2.2 DA ANULABILIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA ENTRE ASCENDENTE E DESCENDENTE

Referente aos atos típicos para transferência e aquisição da propriedade, a compra e venda, Aghiarian impõe que os requisitos essenciais a todo negócio jurídico oneroso, como visto anteriormente, são as partes, objeto, preço, consentimento e de forma solene. Como estabelece o artigo 108 do Código Civil, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Assim, como regra, tais especificações já estavam contidas no Código Civil de 1916, através de seu artigo 1.132 (AGHIARIAN, 2015).

Art. 1.132. Os ascendentes não podem vender aos descendentes, sem que os outros descendentes expressamente consintam. (BRASIL, 1916).

Porém, conforme explica Tartuce, ao citar Jones Figueirêdo Alves e Mário Luiz Delgado, a escrita doutrinária do Código antigo delimitava por demais a possibilidade de tal negócio pois restava expresso em suas palavras a nulidade do ato, tornando defeso aos ascendentes que tal venda fosse realizada (TARTUCE, 2019). Então, quando do atual Código Civil de 2002, a mínima alteração no enunciado do artigo 496 realizado pelo legislador, passou a possibilitar tal venda, informa:

Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.

Parágrafo Único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória. (BRASIL, 2002).

Já, Tartuce denota assim que tal entendimento expresso pela anulabilidade do contrato, dado pelo Código Novo encerra a questão de impossibilidade jurídica do caso, terminando inclusive com o dissenso jurisprudencial junto ao STJ (TARTUCE, 2019).

Dessa forma, ao afastar totalmente a nulidade do negócio jurídico, o artigo 496 do Código Civil, 2002 possibilita essa modalidade de compra e venda sendo, contudo, importante verificar as questões que permeiam a anulabilidade do caso, a fim de deixar o negócio jurídico revestido de boa-fé e legalidade (BRASIL, 2002).

Em primeiro lugar, o legislador teve cuidado em aplicar a autonomia das partes referente a questões contratuais. No entanto, mesmo existindo tal autonomia, o negócio jurídico realizado, por correto não pode dar causa a situações fraudulentas. Como o objeto do contrato é um bem de família, é direito dos demais que não participem dele, terem ouvidas suas considerações acerca do fato (GONÇALVES, 2017).

A finalidade da vedação é evitar as simulações fraudulentas: doações inoficiosas disfarçadas de compra e venda. Os outros descendentes e o cônjuge devem fiscalizar o ato do ascendente, para evitar que faça doação a um só dos filhos, conferindo ao ato a aparência e a forma de compra e venda, para que este último não fique obrigado à colação, em prejuízo das legítimas dos demais. (GONÇALVES, 2017, p. 258).

Ademais, tanto no Código de 1916 quanto no de 2002 conforme Couto é exímia ao explicitar as partes do negócio, ensejando a proteção em todas as situações de linhas sucessórias, garantindo o direito à herança e legítima (COUTO, 2016). Logo, na falta do consentimento dos outros descendentes torna-se o ato anulável e, para Loureiro o dispositivo legal (art. 496, CC) refere-se a “descendentes”; sem limitar o grau de parentesco. Assim, é necessário o consentimento supracitado quando a coisa móvel ou imóvel é vendida pelo pai a um dos filhos ou pelos avós a um dos netos. Na hipótese de venda ao neto, todos os filhos, incluindo o genitor do comprador, seus tios e os outros netos deverão participar do consentimento; também deve anuir o cônjuge do vendedor, exceto se o regime de bens for o da separação legal (LOUREIRO, 2017).

Portanto, esse cuidado do legislador, sobre toda e qualquer situação de herança e legítima é, como informa Farias e Rosenvald “[...] disposição legal de

caráter visivelmente protetivo do núcleo familiar, cuidando dos ingredientes psicológicos e econômicos que podem defluir de uma venda celebrada entre pessoas de uma mesma família”. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 606). Além disso, os mesmos autores complementam:

De fato, as relações familiares entre pais e filhos, infelizmente, são assaltadas por turbulências, decorrentes do desamor, do desafeto, da mágoa e da ingratidão, dentre outros sentimentos indignos. Por isso, motivos diversos podem conduzir um ascendente a beneficiar um de seus descendentes, em prejuízo dos demais. Por isso, tende o ordenamento a estabelecer uma blindagem protetiva dos descendentes, evitando que o seu ancestral venha a frustrar fraudulenta ou simuladamente a sua perspectiva patrimonial, com o escopo de beneficiar outro filho [...] (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 606).

Logo, é visível a finalidade da norma, pois preserva a igualdade de quinhões na sucessão dos bens do ascendente, de uma possível venda simulada ou a preço vil. Visto que é claro que se um ascendente vende um imóvel para um descendente por um valor insignificante, estará prejudicando os demais descendentes. É exatamente por motivos de turbulências ou desentendimentos familiares que tal legislação foi pensada, coibindo um possível prejuízo e desigualdade entre descendentes (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Segundo o mesmo autor “Evitam-se atitudes enganosas e fraudulentas entre pessoas de uma mesma família, além de evitar, via de consequência, demandas judiciais entre elas.” (FARIAS; ROSENVALD 2015, p. 607). É nesse sentido que no Recurso Especial nº 725.032, o STJ julga:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. VENDA A DESCENDENTE. ART. 1.132 DO CC/1916. ART. 496 DO ATUAL CC. VENDA DE AVÔ A NETO, ESTANDO A MÃE DESTA VIVA. AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO DOS DEMAIS DESCENDENTES. ATO ANULÁVEL. DESNECESSIDADE DE PROVA DE EXISTÊNCIA DE SIMULAÇÃO OU FRAUDE. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Inexistindo consentimento dos descendentes herdeiros do alienante, é anulável a venda de ascendente a descendente, independentemente do grau de parentesco existente entre vendedor e comprador.
2. In casu, os filhos do alienante estão vivos e não consentiram com a venda do imóvel, por seus pais, a seu sobrinho e respectiva esposa.
3. A anulabilidade da venda depende de prova de simulação ou fraude contra os demais descendentes.
4. Recurso especial não conhecido. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 725.032/RS. Relator: HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, Julgamento em 21/09/2006. Publicado em 13/11/2006).

Acrescenta-se também que o próprio Supremo Tribunal Federal - STF decidiu em Recurso Extraordinário nº 103.513, ser obrigatório tal anuência, para aqueles

descendentes que existem no momento do ato jurídico. A Corte debateu sobre a exigência do art. 496, utilizando Francisco Morato que ensina:

“Não se refere nem pode referir-se aos que ainda não nasceram, nem tampouco aos que, embora nascidos, não estiverem de fato e de direito na posse do estado de descendentes; pelo que os atos regularmente consumados com a anuência dos descendentes existentes não se invalidam pela superveniência de filhos ilegítimos ou reconhecimento posterior de filhos ilegítimos, por ato espontâneo dos pais ou por sentença judicial em ação de investigação de paternidade. Não seria possível exigir, como requisito formal de um ato, o consentimento de filhos que ainda não eram filhos em face do direito e que, portanto, não podiam ser chamados a se manifestar.” (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário nº 103513/MG. Relator: Francisco Rezek, Julgamento em 18/02/1986. Publicado em 21/03/1986).

Com tal consideração, o STF delimita a norma legal do artigo 496 apenas àqueles descendentes existentes no momento do negócio, não importando inclusive se uma ação de paternidade foi realizada e devidamente sentenciada procedente, após a elaboração do contrato entre ascendente e descendente diverso. Como diz Lôbo, essa norma legal somente valerá para aqueles que estavam no uso e gozo desse estado da condição de descendente (LÔBO, 2018).

Apesar disso, Gonçalves também demonstra haver entendimento contrário junto a Corte Máxima de que pode vir a ser parte legítima para requisitar a anulabilidade do negócio jurídico aquele filho natural reconhecido posteriormente, justamente pelo fato de, como descendente, ser parte legítima a propor ação anulatória contra a compra e venda (GONÇALVES, 2017).

Já quanto ao cônjuge, algumas especificações relativas aos regimes de bens estão regradas. Nesse caso, é importante ressaltar, que também deverá haver a anuência do cônjuge do vendedor, somente não precisará dar sua concordância quando o regime de casamento for o da separação obrigatória de bens (TARTUCE, 2019).

Interessante confrontar o parágrafo único do art. 496 CC que excepciona o regime da separação obrigatória (de origem legal), com o art. 1.647, I, também do CC, que trata da necessidade de outorga conjugal para a venda de imóvel a terceiro, sob pena de anulabilidade (art. 1.649). Isso porque o art. 1.647 dispensa a dita autorização se o regime entre os cônjuges for o da *separação absoluta* [...] (TARTUCE, 2019, p. 420 e 421).

Além disso, em casos de União Estável, a possibilidade também deverá ser observada, pois a não anuência do companheiro torna o contrato anulável (LOUREIRO, 2017). Nesse sentido informa Loureiro:

[...]a ausência do consentimento do companheiro, quando se tratar de união estável, também torna anulável o ato. Afinal, a união estável é também forma de constituição da família e o companheiro não pode ser discriminado em relação ao cônjuge. (LOUREIRO, 2017, p. 792).

Então na falta de anuência dos outros descendentes ou do cônjuge ou do companheiro, o ato é cabível de anulabilidade e poderá ser alegado no prazo de dois anos, o prazo começa a contar na data do registro da escritura pública (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

A regra alcança não apenas pais e filhos. Também limita a compra e venda entre avós e netos, bisavós e bisnetos etc. Qualquer ascendente que pretenda vender a descendente, independentemente do grau de parentesco, está abrangido pelo sistema do Código Civil, impondo-se a anuência dos outros interessados. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 607).

Gonçalves disciplina que mesmo o legislador tendo cuidado em suas palavras de Lei, todos aqueles que por ventura formem as condições de ascendência e descendência acabou sendo omissos quanto à forma desta anuência. Conforme se depreende do artigo 496 já citado, o ato é puramente anulável sendo passível inclusive de ação judicial, dentro do prazo estipulado contado da data da escritura pública, consoante o disposto anteriormente (GONÇALVES, 2017).

Desta maneira, a saída utilizada pelo ordenamento jurídico brasileiro para dar expressa anuência da vontade dos demais interessados é o regramento do artigo 220 do Código Civil o qual estabelece:

Art. 220. A anuência ou a autorização de outrem, necessária à validade de um ato, provar-se-á do mesmo modo que este, e constará, sempre que se possa, do próprio instrumento. (BRASIL, 2002).

Pelo exposto através do citado artigo, infere-se que tal anuência deverá ser dada juntamente ou, preferencialmente, com a própria escritura pública de compra e venda que está sendo lavrada entre os contratantes. Outro ponto de omissão nas normas jurídicas do Código Civil é que o possível pedido de anulabilidade possuirá efeito *erga omnes*, pois conforme Gonçalves ainda que somente um dos interessados tenha tomado a iniciativa da ação, a anulabilidade do contrato o

invalida por inteiro e não apenas em face de seu autor. Assim, é que se passa a entender o funcionamento e regramento da escritura pública e posterior registro do contrato de compra e venda entre ascendente e descendente (GONÇALVES, 2017).

2.3 ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO DE COMPRA E VENDA DE ASCENDENTE PARA DESCENDENTE

Como já observado anteriormente não há impedimentos legais para a realização de compra e venda de imóveis de ascendente para descendente, caso não haja impedimento por um ou mais descendentes diversos daquele que está adquirindo o imóvel, somente deverá ser observado alguns requisitos.

Nesse sentido, juntamente com o demonstrado no capítulo 1, quando for realizada a escrituração pública pelo tabelião, além de perceber os requisitos e deveres para a elaboração de um documento público, ainda deverá levar em consideração o próprio negócio jurídico combinado pelas partes familiares. Conforme o art. 108, do Código Civil, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Sendo a escritura pública considerada um documento público, escrito pelo tabelião titular da função notarial, Loureiro informa ser esse documento, o materializador do ato bem como a declaração de vontade das partes (LOUREIRO, 2017).

A natureza jurídica da escritura pública é constitutiva obrigacional. Os atos e negócios jurídicos que formalizam, constituem direitos e obrigações para a parte ou partes. Por isso, a escritura pública apresenta dois planos, identificados pela razão: o plano do *negotium* e o plano do *instrumentum*. Toda escritura pública representa, simultaneamente, um negócio e um instrumento (FERREIRA; RODRIGUES, 2016).

No entanto, Loureiro diz que para fins de escrituração pública para o caso em tela não se pode confundir a fé pública do tabelião como as declarações de anuência das partes. O que é abrangido pela fé pública, isto é, o que se presume verdadeiro é a "ciência do tabelião" e unicamente dele, não sendo utilizada pelos demais. A presunção de veracidade da escritura é plena quanto aos fatos que se passaram em presença do tabelião: data, local, identidade e capacidade das partes, leitura do ato, exibição dos documentos legais etc. É em relação a esses elementos que o tabelião dá sua fé pública. Conforme visto anteriormente, o artigo 496 do

Código Civil, juntamente com o artigo 220 do mesmo Código, explicita a anuência por escrito das demais partes interessadas em conjunto com escrituração pública ou, de maneira mais correta, na própria escritura (LOUREIRO, 2017).

Para tanto, não basta apenas as partes contratantes estarem presentes, deve-se haver termo de consentimento devidamente assinado pelos demais ou, estarem juntos para anuir com o escriturado. Como o ato é considerado anulável, poderá o tabelião realizar ou até mesmo negar-se a realizar a escritura, quando não houver a anuência dos outros descendentes. Porém, vale ressaltar que os tabeliães têm a faculdade de lavrar atos que poderão ser anulados, ao contrário dos atos nulos que não podem ser realizados (LOUREIRO, 2017).

A escritura é um documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, isto é, demonstração perfeita e acabada do negócio jurídico que encerra, podendo, por si só, formar a convicção no espírito do julgador [...] (LOUREIRO, 2017, p. 1066).

Por conta disso, Ferreira e Rodrigues explicam o sentido de dar o melhor tratamento à fé pública e escrituração de documento, sendo tão importante no ordenamento jurídico, que o tabelião deve conceder a devida orientação para as partes contratantes acerca das exigências, formalidades e os efeitos das ações realizadas ou que vão ser, principalmente quanto aos efeitos legais e possíveis consequências de suas ações (FERREIRA; RODRIGUES, 2016).

É por tal motivo que mesmo o contrato estando escriturado e registrado, torna-se possível arguir a anulabilidade do mesmo, no período de 02 anos, sendo o efeito da escrituração válido em si, pois garantido pela fé pública e boa-fé do tabelião, no entanto, seus requisitos anteriores é que estarão comprometidos de erro. O notário registra a vontade de outrem, em conformidade com a lei, assegurando a certeza e autenticidade. É dotado de fé pública, assim confere autenticidade nos atos que lavra (LOUREIRO, 2017).

Ademais, deve-se lembrar que se o ato da compra e venda necessitar de assinatura de um descendente que é menor, deverá ser feito de forma judicial, a fim de ser válido. Lembrando-se também que, caso o contrato de compra e venda seja realizado sem a anuência do menor incapaz, o prazo para requisição de anulabilidade dos termos do negócio somente começará a contar a partir da aquisição da maioria pelo descendente prejudicado. Para que tal ato se torne plenamente válido, na existência de um descendente *menor*, ou *nascituro*, cabe ao

juiz nomear-lhe curador especial (CC, art. 1.692), em razão da colidência de interesses (GONÇALVES, 2017).

No entanto, Gonçalves alerta que verificada a inexistência de propósito fraudulento, este comparecerá à escritura, para anuir à venda em nome do incapaz. Se a hipótese é de recusa em dar o consentimento, ou de impossibilidade (caso do amental), pode o ascendente requerer o *suprimento judicial* (GONÇALVES, 2017). O autor Luiz Guilherme Loureiro, estabelece que os negócios jurídicos devem ser integrados por outro ato ou fato. Assim é o caso da compra e venda de imóvel: além da escritura pública, também o registro é essencial para a transmissão ou constituição da propriedade (sistema de título e modo) (LOUREIRO, 2017).

Observa-se que no Brasil, o contrato de compra e venda por si só não transfere a propriedade da coisa, gerando, simplesmente, a obrigação de transferi-la. A transferência efetiva da propriedade de um imóvel depende do registro do contrato ou da escritura de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis do local de situação do bem.

Somente a partir desse registro é que nasce o direito de propriedade com eficácia *erga omnes*, ou seja, perante terceiros (COUTO, 2016). Está previsto diretamente pelo exposto no artigo 1.245 do Código Civil ao expor que:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. (BRASIL, 2002).

Dessa forma, estabelece Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, que a propriedade somente é transferida mediante o registro do título no Registro de Imóveis, e, enquanto não se registrar esse título, o alienante continua a ser considerado como dono do imóvel (COUTO, 2016).

Contudo, o mesmo autor também refere-se à transmissão entre ascendente e descendente, ainda que necessário o registro da escritura junto ao Cartório de Imóveis, não há necessidade do registrador informar a anuência dos demais descendentes e interessados, isso porque, o registro é apto para dar garantias de propriedade ao adquirente, sendo que sua garantia de direito perante a família já restou devidamente anuída pelo demais, com as declarações presentes na escritura ou em documento próprio (COUTO, 2016).

Logo, a finalidade do artigo 496 do Código Civil de 2002, é tão somente resguardar a legítima, para os herdeiros necessários, assim não haverá a possibilidade de um possível prejuízo no momento do inventário. Por esse motivo a lei estabelece a assinatura dos demais descendentes no ato da compra e venda e junto da escrituração pública, desta forma não existirá malefícios e prejuízos para os herdeiros impostos pela lei.

3 ANÁLISE DE POSICIONAMENTO JUNTO AO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Primeiramente, demonstra-se que a pesquisa jurisprudencial realizada para o presente trabalho se deu no âmbito do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, para melhor avaliar a posição do estado quanto à questão.

Após estudo dos resultados, foram selecionados quatro casos, sendo dois casos do STJ e dois casos do TJ/RS, que determinam de forma expressa o entendimento jurisprudencial no ordenamento jurídico brasileiro atual.

Nesse sentido, o primeiro caso trata-se de um Agravo Interno em Recurso Especial de nº 1731824 SC 2018/0069097-6, oriundo do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, datado de 10 de agosto de 2020 e publicado em Diário Oficial em 26 de agosto de 2020 (BRASIL, 2020-a). Nesse caso, relata:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VENDA DIRETA DE ASCENDENTE A DESCENDENTE, SEM O CONSENTIMENTO DOS DEMAIS DESCENDENTES. AÇÃO DE NULIDADE/ANULAÇÃO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. ART. 1.132 DO CÓDIGO CIVIL/1916. PRECEDENTE DA EG. SEGUNDA SEÇÃO. ATO ANULÁVEL. NEGÓCIO ENTABULADO SOB A ÉGIDE DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. REGRA DE TRANSIÇÃO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE 2002. PRAZO PRESCRICIONAL. DOIS ANOS. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento dos EREsp 668.858/PR, em que foi Relator, o eminente Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJ de 19.12.2008, uniformizou a jurisprudência do STJ sobre o tema, adotando o entendimento de que "a venda de ascendente a descendente, sem a anuência dos demais, segundo melhor doutrina, é anulável e depende da demonstração de prejuízo pela parte interessada". 2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o prazo "prescricional" da ação que visa anular venda direta de ascendente a descendente na vigência do Código Civil de 1916 é vintenário, tendo sido reduzido no Código Civil de 2002 para dois anos, devendo ser aplicada a regra de transição prevista no art. 2.028 do atual Código Civil. Precedentes. 3. No presente caso, a venda direta entre ascendente e descendente foi realizada em 06/01/1997. Logo, no momento da entrada em vigor do novo Código Civil, 11/01/2003, não havia transcorrido mais da metade do prazo prescricional de vinte anos. Assim, conta-se o prazo de dois anos, previsto no novo Código, a partir de sua entrada em vigor em 11/01/2003, resultando na Superior Tribunal de Justiça prescrição a partir de 11/01/2005. Como a ação foi proposta em 20/04/2017 (e-STJ, fl. 1), a pretensão já estava alcançada pela prescrição. 4. Agravo interno desprovido. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1731824 SC 2018/0069067-6. Relator: RAUL ARAÚJO. Julgamento em 10/08/2020. Publicado em: 26/08/2020).

Em seu voto, o Relator Ministro Raul Araújo, ao observar os argumentos levantados pela recorrente, entendeu-os insuficientes para fundamentar seu pedido recursal. Para tanto, a Corte de Origem dirimiu a questão ao citar que:

2. O contexto fático do caso que se põe a exame é, resumidamente, o seguinte: os autores, filho e nora de L.P e A.N (já falecidos), pretendem anular uma escritura pública de venda de imóvel realizada por estes, em 06.01.1997, às irmãs do autor e seus respectivos maridos, pois jamais teriam dado sua anuência a tal negócio, que fora feito às escondidas. O negócio seria nulo pois configuraria venda de ascendente a descendente sem a anuência de todos os filhos, violando o artigo 1.132 do Código Civil de 1916. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1731824 SC 2018/0069067-6. Relator: RAUL ARAÚJO. Julgamento em 10/08/2020. Publicado em: 26/08/2020).

Ainda assim, entendeu o Nobre Ministro que a discussão acerca da definição de prazo prescricional fazia-se cabível ao caso. Para tanto, entendeu que o Juízo à época dos fatos da alienação, buscando o prazo vintenário, garantido pelo artigo 117 do Código Civil de 1916, entendeu que, por ocasião de datas, em realidade o mais correto seria conforme segue:

[...] valeu-se da regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002 e, concluindo pela incidência da nova legislação, decidiu pelo prazo decadencial de 2 (dois) anos previsto no art. 179. Assim porque já haviam decorrido mais de 2 (dois) anos entre o início da vigência do CC/2002 (11.02.2003) e o ajuizamento da ação, o Magistrado pronunciou na sentença a decadência do direito da parte autora. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1731824 SC 2018/0069067-6. Relator: RAUL ARAÚJO. Julgamento em 10/08/2020. Publicado em: 26/08/2020).

Então, conforme se depreende, o juízo a quo entendeu prevalecer a regra de prescrição perante o majoritário entendimento do próprio artigo 1.132 do Código Civil de 1916, já citado previamente no capítulo 1. Nesse sentido é que o Voto do Ministro Araújo continua:

[...] porque a venda de ascendente a descendente sem anuência dos interessados era ato que se viciava por nulidade absoluta, não fazia sentido dizer que o manejo da ação constitutiva direcionada à decretação de sua nulidade poderia ser impedido pela prescrição. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1731824 SC 2018/0069067-6. Relator: RAUL ARAÚJO. Julgamento em 10/08/2020. Publicado em: 26/08/2020).

Dessa forma, quando o Juízo entendeu diversamente do estipulado em lei, acabou por contrariar a teoria processual e o raciocínio próprio da jurisprudência. Portanto, a decisão do STJ restou acertada ao informar que:

Para solucionar tais incoerências, enfim, a via mais acertada é não aplicar prazo prescricional à venda de ascendente para descendente celebrada na vigência do CC/1916, por tratar-se de ação constitutiva, modalidade que não se sujeita a prescrição; e nem aplicar prazo decadencial, pois não havia previsão específica de tal prazo para essa ação no código antigo, e, além disso, porque os atos nulos não podem convalidar pelo decurso do tempo. (SANTA CATARINA, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL, N 1731824. Relator: Ministro Raul Araújo, julgado em 10/08/2020).

O Exmo. Ministro induz que mesmo havendo respeito pela Súmula 494 do Supremo Tribunal Federal em casos de anulação de venda de ascendente a descendente no antigo código civil, o mesmo não pode ser aduzido no caso estudado pois acaba produzindo uma incoerência no entendimento do próprio STF já que em outros casos, entende por não haver prazo de descrição para decretar a nulidade do ato. Dessa forma, termina o julgador que:

A venda de ascendente para descendente é, sob o Código de 1916, negócio nulo como todos os outros nulos. Portanto, a não ser que haja outra razão para uma distinção, deve-se-lhe aplicar a mesma regra. [...] conclui-se que no atual cenário, não se deve mais aplicar a antiga Súmula 494/STF, uma vez que a lógica que a sustentava não encontra correspondência em casos semelhantes no STJ – todos na vigência do CC/1916. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1731824 SC 2018/0069067-6. Relator: RAUL ARAÚJO. Julgamento em 10/08/2020. Publicado em: 26/08/2020).

Juntamente a isso, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, conformando-se com a Súmula 494 do STF, entendeu que com o apoio do Código Civil de 1916, em ações de anulação de venda direta entre ascendente e descendente o prazo é o vintenário, contudo utilizando-se a transição prevista no artigo 2.028 do Código Civil atual, o prazo pode sim ser reduzido para dois anos, conforme garantido pelo CC/02.

Assim, restou o entendimento do Exmo. Ministro Relator de que, sobre o caso, como a venda direta foi realizada em 06 de janeiro de 1997, quando da entrada do novo Código Civil, em 11 de janeiro de 2003 não houve a transcorrência de mais da metade do prazo vintenário garantido pelo CC/16.

Dessa forma, pelas regras de transição, o prazo de dois anos previsto no CC/02 deveria ser contado a partir da entrada em vigor do dito Código, resultando na prescrição da possibilidade em 11 de janeiro de 2005 e que, como a Ação inicial foi proposta em 20 de abril de 2017, restou prescrita.

Ademais, em conformidade com as especificidades do Direito, onde os casos reais são dos mais diversos, o STJ também decidiu acerca da tentativa de anulabilidade de compra e venda entre ascendente e descendente advindo de um litisconsorte. A jurisprudência em questão, um Agravo em Recurso Especial sob nº 1824445 SP 2021/0016206-9 de Relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, com publicação em Diário Oficial de Justiça à data de 18 de maio de 2021, tem a ementa que segue:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1824445-SP (2021/0016206-9) DECISÃO Trata-se de agravo interposto por L. S. M. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal desafia o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado: “Anulatória de escritura de venda e compra. Venda de ascendente para descendente. Prescrição/decadência. Artigos 179 e 496 do Código Civil. Não caracterização. Prova produzida a evidenciar ausência de anuência do Autor, também filho dos alienantes, em relação ao negócio celebrado. Sentença de procedência mantida. Verba honorária majorada, com o acréscimo percentual de exclusiva responsabilidade do Apelante. Recurso não provido” (fl. 354, e-STJ). No especial, a recorrente aponta além de dissídio jurisprudencial violação dos art. 166, IV, V e VIII, 169, 179 e 240, §1º, do Código Civil de 2002; 175 do Código Civil de 1916; 503 e 506 do Código de Processo Civil de 2015. Sustenta em síntese, a nulidade do acórdão recorrido que não integrou a relação jurídica processual. Defende ainda, a ocorrência da prescrição para a anulação da escritura de compra e venda ajuizada na origem pelo recorrido. Enfatiza que, ocorreu mais de 20 anos desde a escritura do imóvel até a propositura da ação anulatória. Aduz que, não foi praticado qualquer ato válido que permita a interrupção da prescrição. [...] Postula ao final, a reforma do acórdão estadual, para julgar improcedente a ação anulatória ajuizada na origem. Com as contrarrazões e inadmitido o recurso na origem, sobreveio o presente agravo, no qual se busca o processamento do apelo nobre. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo no Recurso Especial nº 1824445 SP 2021/0016206-9. Relator: RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Julgamento em 06/05/2021. Publicado em: 18/05/2021).

Neste caso, em Decisão Monocrática, o Ministro Relator entendeu que o apelo extremo da parte interessada, tentando desafiar o Acórdão garantido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que desconstituiu a possibilidade de anulação do negócio jurídico, entendeu primeiramente que:

[...] não merece acolhida a insurgência do agravante, em relação à ausência de litisconsórcio necessário, haja vista que integrou o polo passivo da lide,

tendo apresentado contestação. É o que se extrai da seguinte passagem da r. sentença.

(...) L. S. M. postulou pela extinção do feito em razão da prescrição. A escritura foi lavrada em 21 de maio de 1993 e registrada no dia 27 de maio de 1993. Como a ação somente foi ajuizada no ano de 2015, prescrita está a ação. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo no Recurso Especial nº 1824445 SP 2021/0016206-9. Relator: RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento em 06/05/2021. Publicado em: 18/05/2021).

Assim o Nobre Relator entendeu que o Egrégio Tribunal Estadual afastou corretamente a prescrição que o recorrente defendia, informando que, por ocorrência da celebração do negócio em 21 de maio de 1993, conforme visto anteriormente, não restou decorrido mais da metade do prazo prescricional de 20 anos dado pelo Código Civil de 1916, quando dada a vigência do Código Civil de 1916.

Portanto, levando-se em consideração a vigência do Código Civil de 2002, a partir de 11 de janeiro de 2003, e a prevalência de 02 anos de prazo pelo artigo 179 do Código Civil, a ação anulatória somente teria até o dia 11 de janeiro de 2005 para ser ajuizada. No entanto como diz a Decisão do Ministro:

[...] o Autor ingressou com anterior ação anulatória em 26.9.2002 [...] e que fora julgada procedente, para declarar nula a escritura de venda e compra objeto deste processo [...], que transitou em julgado em 26.3.2003. Posteriormente, outra ação foi ajuizada pelo ora Apelante, no ano de 2003 [...], julgada procedente em 07.7.2008 [...], e cuja decisão fora mantida pelo v. Acórdão [...], transitado em julgado em 24.01.2015, em razão da qual se verifica que o prazo do artigo 179 do Código Civil não se escoou, pois esse prazo teve início a partir de 24.01.2015, enquanto esta ação foi ajuizada em 25.11.2015, com o que se afasta a alegada prescrição/decadência. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo no Recurso Especial nº 1824445 SP 2021/0016206-9. Relator: RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento em 06/05/2021. Publicado em: 18/05/2021).

Com isso, houve o entendimento de que a decisão do Tribunal Estadual se encontra em harmonia com a Corte Superior ao salientar que o prazo prescricional para anulação da compra e venda entre ascendente e descendente é a do Código de 1916 tendo, contudo, sido reduzido para 02 anos a partir do Código Civil de 2002 e, por isso, devendo-se aplicar a regra transicional atuante pelo artigo 2.028 do Código Civil de 2002.

Quanto ao entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, vê-se concordância com as questões levantadas junto ao STJ. Nesse sentido, a jurisprudência trata de uma Apelação Cível sob nº 70082477795, da Sétima Câmara

Cível, datada de 30 de julho de 2020 e publicada no Diário do Estado em 03 de novembro de 2020 (BRASIL, 2020-b) que estabeleceu o seguinte:

APELAÇÃO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. BEM IMÓVEL ARROLADO EM INVENTÁRIO. VENDA REALIZADA PELA *DE CUJUS* ANTES DO FALECIMENTO. ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO NÃO COMPROVADA. COMPRA E VENDA DE ASCENDENTE PARA DESCENDENTE. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DOS DEMAIS DESCENDENTES. ANULABILIDADE. FLUÊNCIA DO PRAZO DECADENCIAL DE ANULAÇÃO. CONVALIDAÇÃO. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE NÃO PERMITE CONCLUIR PELA INVALIDADE DA ALIENAÇÃO.

1. Cuida-se de ação anulatória de negócio jurídico ajuizada por descendente, alegando que a venda de imóvel de ascendente a outro descendente, e que teria ocorrido sem o seu consentimento, devendo, por isso, ser anulada.

2. No caso, não restou comprovada a simulação na realização do negócio jurídico, e, em que pese a venda de ascendente a descendente seja anulável, se realizada sem o consentimento dos demais descendentes, nos termos do art. 496 do CC, o prazo de anulação é bienal, na forma do art. 179 do CC e Enunciado nº 368 - CJF. Hipótese em que o prazo decadencial já escoou, fulminando o direito à desconstituição do negócio, o que redundará na sua convalidação pelo decurso do tempo. (RIO GRANDE DO SUL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70082477795 RS. Relator: AFIF JORGE SIMÕES NETO, Julgamento em: 30/07/2020. Publicado em: 03/09/2020).

A jurisprudência relata uma simulação de Compra e Venda de ascendente para descendente pois, conforme o relatório do Magistrado Relator Afif Jorge Simões Neto a ora apelante E. R. V alegava que o objeto do contrato seria o único bem de família possuído por sua mãe e deixado para seu irmão, sem seu próprio consentimento. Assim entendia ser possível o retorno do patrimônio ao espólio para que então fosse devidamente realizado o inventário.

Aduz que houve simulação e que, por isso, qualquer prazo decadencial em face da apelante deverá ter como marco inicial a data de 05/07/2016, uma vez que não obtinha conhecimento da venda do imóvel até o ajuizamento do inventário. (RIO GRANDE DO SUL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70082477795 RS. Relator: AFIF JORGE SIMÕES NETO, Julgamento em: 30/07/2020. Publicado em: 03/09/2020).

Com isso, a apelante entende que o prazo prescricional dado pelo Código Civil de 2002, de dois anos, somente poderia começar a contar a partir do momento em que houve o conhecimento do fato, visto ter sido feito sem conhecimento da parte postulante, justamente pelo inventário ter sido ajuizado em 05 de julho de 2016 e a ação anulatória para compra e venda, em junho do ano seguinte.

Em Voto, o Relator demonstra que o negócio celebrado anteriormente e que se busca a anulação, foi realizado entre a viúva meeira e seu filho em 1983 e que, à época dos fatos a apelante não fora considerada herdeira mesmo que adotada em 1978 visto a vigência do artigo 377 do Código Civil de 1916 que estipulava:

Art. 377. Quando o adotante tiver filhos legítimos, legitimados ou reconhecidos, a relação de adoção não envolve a de sucessão hereditária. (BRASIL, 1916).

Ademais, ainda em 1997, então por Escritura Pública de Compra e Venda o filho adquiriu a outra metade do imóvel, pertencente à sua mãe, sendo que com a morte da genitora, a apelante distribuiu o processo de inventário em 2016, sem que houvesse apresentação da matrícula atualizada do bem em questão. Assim, é que ao descobrir que o imóvel já estava em sua totalidade com o apelado, é que entrou com a ação anulatória, no ano de 2017. No entanto o Relator estabelece que:

[...]segundo ela (a apelante), sequer tinha conhecimento da venda do bem imóvel.

Pois bem.

Em primeiro lugar, destaco que não restou comprovado que o negócio jurídico tenha sido simulado, conforme o artigo 167 do Código Civil [...].

A prova do vício do negócio jurídico incumbe àquela que o alega, incidindo, no caso em tela, o artigo 373, II, do CPC, porquanto se trata de fato impeditivo ou extintivo do direito do autor [...](RIO GRANDE DO SUL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70082477795 RS. Relator: AFIF JORGE SIMÕES NETO, Julgamento em: 30/07/2020. Publicado em: 03/09/2020).

Comprovada a aquisição mencionada, era competência da parte autora demonstrar a simulação sustentada, nos termos do artigo 373, inciso II, do CPC Também entende que a tese de invalidade jurídica da compra e venda não deveria prosperar pois:

A referida invalidade é de caráter relativo (anulabilidade), na forma do que dispõe o art. 496 do Código Civil [...] O prazo para pleitear a anulação do negócio jurídico, em não havendo disposição específica, é aquele do art. 179, a saber, bienal, contado da conclusão do ato[...]

É, aliás, a orientação que se extrai do Enunciado nº 368 das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF), assim redigido: O prazo para anular venda de ascendente para descendente é decadencial de dois anos (art. 179 do Código Civil)

Na hipótese versada, a Escritura Pública de Compra e Venda envolvendo o apelado [...] foi registrada na matrícula do imóvel em 28/02/1997, não havendo qualquer evidência nos autos de que a ciência de E. R. V. tenha se dado posteriormente, a fazer alterar, na forma do entendimento cristalizado nos Enunciados nº 538 e nº 545 do CJF, o termo a quo do prazo bienal.

(RIO GRANDE DO SUL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70082477795 RS. Relator: AFIF JORGE SIMÕES NETO, Julgamento em: 30/07/2020. Publicado em: 03/09/2020).

Dessa forma, através da análise do relator, a apelante não conseguiu levantar provas suficientes que demonstrassem seu possível dano frente à compra e venda realizada anos antes e, por isso, entendeu-se resolvida a questão. Ademais, também cita que a ação anulatória somente restou ajuizada em 12 de junho de 2017 deixando precluir o prazo decadencial e, por fim, a possibilidade de desconstituição do negócio jurídico.

Já em diversa decisão o mesmo Tribunal, a última jurisprudência, uma Apelação Cível sob nº 70080181506, da Vigésima Câmara Cível, datada de 30 de janeiro de 2019 e publicada no Diário de Justiça em 12 de fevereiro de 2019, estabeleceu o seguinte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EFETUADA POR ASCENDENTE A DESCENDENTE SEM A ANUÊNCIA DOS DEMAIS. PRAZO DECADENCIAL DE DOIS ANOS NÃO IMPLEMENTADO.

Cuidando-se de ação anulatória de promessa de compra e venda de imóvel efetuada por ascendente a descendente, é de dois anos o prazo decadencial para o exercício do direito potestativo dos herdeiros prejudicados, computado da data em que tomaram conhecimento do ato. Intelicção dos arts. 179 e 496 do CC. Decadência afastada.

Sem a anuência dos demais descendentes, é anulável a promessa de compra e venda de imóvel celebrada entre pai e filho, não importando se o pagamento foi realizado pelo comprador ou se esse, desde a transação, era quem vinha pagando os débitos decorrentes do IPTU da área. Declarada a anulabilidade do negócio jurídico, eventual ressarcimento dos valores despendidos deve ser buscado pela parte interessada em ação própria. APELO PROVIDO. UNÂNIME. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70080181506 RS, Relator: DILSO DOMINGOS PEREIRA, Julgamento em: 30/01/2019. Publicado em: 12/02/2019).

Em vista da procedência do apelo e ulterior declaração de anulabilidade do negócio realizado, é que o Relatório do Desembargador Dilso Domingos Pereira inicia informando que:

[...]sustentam que ajuizaram a presente demanda com a finalidade de anular a alienação do imóvel urbano [...] realizada de descendente para ascendente sem a anuência dos demais herdeiros. Frisam que, apesar de a promessa de compra e venda ter sido celebrada em 9/04/2002, dela tomaram conhecimento apenas em junho de 2016, quando arrolaram o imóvel nos autos do inventário dos bens deixados por seu genitor. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70080181506 RS, Relator: DILSO DOMINGOS PEREIRA, Julgamento em: 30/01/2019. Publicado em: 12/02/2019).

Ao repassar o caso em voto, o Exmo. Desembargador, entendeu que o apelo deveria ser provido principalmente devido à questão das datas referenciadas. Nesse sentido, juntamente com o que fora apelado, usou-se do entendimento da Súmula 494 do STF, estabelecendo que o prazo de prescrição para a hipótese seria o vintenário, garantido pelo Código Civil de 1916. Nesse sentido, o próprio Magistrado dispõe em seu voto que:

Como visto, os autores pretendem a anulabilidade da compra e venda [...], efetuada entre ascendente para descendente, em 29/04/2002, sem o consentimento dos demais herdeiros.

A sentença, por sua vez, reconheceu a decadência, concluindo que entre a data da celebração da avença, em 29/04/2002 e a da propositura da demanda, 04/10/2017, já havia se passado o prazo de dois anos a que alude o art. 179 do CC.(TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70080181506 RS, Relator: DILSO DOMINGOS PEREIRA, Julgamento em: 30/01/2019. Publicado em: 12/02/2019).

Demonstrou-se em primeira instância que os autores da ação de anulação estavam inconformados com o negócio jurídico realizado e requereram sua desfeita pois somente tomaram ciência do ocorrido em 2016, quando do arrolamento do imóvel *sub judice* no inventário dos bens deixado pelo vendedor falecido. Nesse ponto, entendeu por correto o levantando pelos apelantes quando o Magistrado dispõe que à época dos fatos o Código Civil de 1916 ainda estava em voga e que, portanto, o prazo para desfazimento seria o de vinte anos. Também entendeu que:

[...] dispunha a Sumula 494 do STF: “A ação para anular venda de ascendente a descendente, sem consentimento dos demais, prescreve em vinte anos, contados da data do ato, revogada a Súmula nº 152.”

Considerando, então, como de prescrição e vintenário o prazo para o exercício da pretensão anulatória, na ótica dos autores, teria esse início em 29/04/2002 e término em 29/04/2022. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70080181506 RS, Relator: DILSO DOMINGOS PEREIRA, Julgamento em: 30/01/2019. Publicado em: 12/02/2019).

Ademais, o Desembargador prezando pelo exposto no artigo 2.028 do Código Civil de 2002, resolveu a questão, informando que mesmo com tal dispositivo legal, ainda assim seriam aplicáveis da Lei antiga pois, até 29/04/2002, não havia findado metade do prazo estabelecido pelo artigo 177 do Código Civil de 1916.

Juntou-se o entendimento de impedimento daquilo citado pelo artigo 179 do Código Civil de 2002, onde informa ser decadencial o prazo de dois anos contatados

da data de conclusão do ato. Tal motivação tornou-se válida, justamente pois, conforme os autos do processo:

[...]os sucessores de N. O. tomaram conhecimento da promessa de compra e venda entabulada com o filho A. O. apenas em 06/04/2017, quando arrolado o bem nos autos do inventário do “de cujos”. [...] Tudo porque, como se observa da cópia da matrícula do bem em questão, a transferência não foi registrada no álbum imobiliário por A. O., impedindo, assim, que se tenha como data do conhecimento do negócio a do registro de transferência da titularidade do imóvel. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70080181506 RS, Relator: DILSO DOMINGOS PEREIRA, Julgamento em: 30/01/2019. Publicado em: 12/02/2019).

É por esse exposto que o Magistrado entendeu válida a Apelação interposta pois, tendo como data inicial, o conhecimento do negócio jurídico anulável em 06/04/2017 e tendo a ação sido ajuizada em 04/10/2017, devendo-se afastar a decadência garantida pelo juízo a quo. Assim é que diz:

[...] não há como deixar de reconhecer a anulabilidade da promessa de compra e venda constante das fls. 06/08, pois apesar de celebrada com a anuência E. M. M. O. (genitora do demandado A. O.), não foi confirmada pelos demais sucessores de N. O., cuja formalidade era essencial para validade do ato. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70080181506 RS, Relator: DILSO DOMINGOS PEREIRA, Julgamento em: 30/01/2019. Publicado em: 12/02/2019).

Ademais, em questão diversa do exposto neste trabalho, a jurisprudência ainda informa que mesmo com o apelado e sua esposa estarem quitando as parcelas do negócio, tal fato jurídico não pode ser posto acima de um prejuízo aos demais herdeiros, como de fato ocorreu. Ao mesmo tempo, também não é matéria de prova de propriedade, que o pagamento de IPTU pelos apelados valha sobre a anulabilidade de um contrato realizado sem a ressalva dos demais herdeiros.

CONCLUSÃO

Ao longo do presente trabalho demonstrou-se que os contratos, ao serem desenvolvidos junto com a própria evolução da sociedade, tornaram-se essenciais para essa convivência, justamente por toda a relação humana ser permeada por eles, desde os mais simples e automáticos, até aqueles mais complexos.

Compreende-se dos autores que na contemporaneidade, o ato de contratar tem se tornado algo comum ao dia a dia, sendo basicamente uma necessidade atualmente. O desenvolvimento comercial, a criação da moeda, os serviços de utilidades para uma casa, todos nasceram de uma mera troca que, após o desenvolvimento do próprio Direito em si tomaram forma contratual, dando o devido cuidado, manejo e principalmente valorização daquilo que se buscava contratar.

A especialização do Direito Romano, base para o Direito Moderno, ao entender o caráter técnico do contrato, estipulou o mesmo como algo rigoroso em sua forma, possuindo uma inflexibilidade em suas palavras, mas principalmente, em suas vontades atestadas na escrita. Deixava claro a intenção das vontades das partes contratantes onde suas palavras eram a única verdade e regramento.

Contudo, a queda do Império Romano, juntamente com o ingresso dos Povos Bárbaros e posterior desenvolvimento do Direito Germânico, deu nova forma contratual garantida pelo primeiro. A mudança paradigmática entre entendimentos, levou a uma maior simbolização adquirida pelo contrato, ou seja, para o Direito Germânico, o contratual partia de um ritual e não tanto de uma escrita.

Ainda que a evolução do contrato tenha adquirido rituais, a sociedade europeia somente viria a modificar o instituto do contrato, após o Crescimento da Igreja Católica, novamente o assentando em entendimento tabulares, dando um sentido obrigatório ao contrato. Ademais, o desenvolvimento mercantil criou ramificações e novas relações possíveis entre várias partes, voltando a suas origens escritas, tendo maior garantia de segurança às partes do documento.

O entendimento, conforme visto, busca liberalidade e autonomia das vontades quando um contrato está sendo realizado. No Brasil, tal cuidado esteve presente

tanto no Código Civil de 1916, quanto no Código Civil de 2002 no entanto com os cuidados de que tal liberdade levasse sempre em consideração, a função social do contrato e uma intervenção mínima dos Entes Públicos, sem maiores imposições perante o livre contrato entre as partes. Algumas cláusulas gerais de proteção a ambos os contratantes serão sempre regulamentares e devidamente necessárias a fim de que se aperfeiçoe o negócio jurídico.

Conforme visto ao longo do trabalho, a liberdade contratual atua até o momento em que encontra o respeito à ordem pública isso porque, o desenvolvimento rápido da industrialização criou possibilidades de desequilíbrios entre os contratantes. Visto que, depreendeu-se da escrita retro, que o contrato nada mais é do que a expressa vontade das partes, garantidas por direito e ordem pública, a contratarem e disporem de sua vontade à medida que acharem conveniente e lucrativo para si.

Quanto ao Contrato de Compra e Venda, entendeu-se ao decorrer do estudo que, sendo um ato bilateral, oneroso e consensual, ambas as partes terão um proveito econômico advindo de seu resultado perfeito e, ademais, delineou-se que o contrato foco deste trabalho, pode vir a ter em suas cláusulas, algumas possibilidades de negociação além do pactuado pela alienação.

Assim é que se entenderam serem interessantes, para efeitos processuais, as cláusulas de Retrovenda, quando o objeto do contrato pode ser devolvido ao antigo dono, reavendo seus direitos de propriedade, bem como com a devolução dos valores pagos, efetivamente retornando ao *status quo anti*, a Cláusula de Preempção, em que se dará a oportunidade do antigo vendedor, em reaver o bem alienado e também, a Cláusula Resolutiva onde, com mais importância que as demais, afirma ser possível a desfazer o negócio e as demais obrigações.

Interessante notar, que a Cláusula Resolutiva é uma definitiva quebra paradigmática frente ao construído pelo Direito Romano e sua rigidez contratual, pois demonstra como é livremente contratável um negócio jurídico na atualidade.

No entanto, mesmo tendo o legislador possibilitado tal livre autonomia contratual das partes interessadas, o presente estudo demonstrou uma situação em particular, essa disposição de vontade e garantia contratual através da Lei, acabou estabelecendo entendimentos diversos e tentativas de contrato que necessitaram de cuidados maiores, como é o caso do Contrato de Compra e Venda entre Ascendente e Descendente.

Dessa forma, estabeleceu-se a monografia que quando um Contrato de Compra e Venda tem como objeto um bem de família, nunca poderá haver sua transferência direta para um dos herdeiros, sem que haja a devida anuência e ciência por parte dos outros interessados na linha familiar.

Essa impossibilidade já estava citada no Código Civil de 1916, no entanto a não observação dos preceitos legais estabelecidos pelos Código, demonstravam rigidez contra o ato, importando dizer que, com a caracterização de nulidade plena do negócio jurídico, o Código Civil de 1916 não respeitava a livre vontade contratual, nem a autonomia das partes em resolver a situação criada.

Por sua vez, o Código Civil de 2002 estabelece várias possibilidades ao ato jurídico de Compra e Venda de Ascendente para Descendente, entendendo-o como anulável, caso não houvesse ciência dos herdeiros. Essa novação da Lei, possibilitou a relação contratual, cuidando dos interesses dos demais herdeiros e apenas informando a possibilidade de extinção do contrato, não mais o extinguindo.

Assim, o trabalho verificou a possibilidade de que um contrato de compra e venda como o estudado, possa sim ser devidamente válido, mesmo que o negócio contratual atinja um bem, de certa forma, passível de anulação judicial, como é um imóvel nos meios familiares. Pelo exposto, entende-se perfeitamente viável que um contrato de compra e venda de ascendente para descendente exista no Direito Brasileiro, sendo inclusive aperfeiçoado, desde que devidamente cuidados os pontos maiores quanto à forma contratual, à Lei e principalmente, quanto à vontade e ciência de todas as partes integrantes que possam vir a ter seus direitos, de alguma forma, danificado pela ação dos contratantes.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN. Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 9. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

AGHIARIAN; Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. São Paulo, Ed. Altas S.A. 2015

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Diário Oficial da União.

_____. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. **Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências**. Brasília, DF, DOFC de 19/12/1985

_____. Dec. Reg. nº 93.240/86. **Regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e da outras providências”**. Brasília, DF, DOFC de 10/09/1986.

_____. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Agravo Interno no Recurso Especial nº 1731824 SC 2018/0069067-6**. Relator: RAUL ARAÚJO. Julgamento em 10/08/2020. Publicado em: 26/08/2020

_____. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Agravo no Recurso Especial nº 1824445 SP 2021/0016206-9**. Relator: RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento em 06/05/2021. Publicado em: 18/05/2021

_____. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial nº 725.032/RS**. Relator: HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, Julgamento em 21/09/2006. Publicado em 13/11/2006.

_____. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário nº 103513/MG. Relator: Francisco Rezek, Julgamento em 18/02/1986. Publicado em 21/03/1986.

RIO GRANDE DO SUL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Apelação Cível nº 70082477795 RS**. Relator: AFIF JORGE SIMÕES NETO, Julgamento em: 30/07/2020. Publicado em: 03/09/2020

_____. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Apelação Cível nº 70080181506 RS**, Relator: DILSO DOMINGOS PEREIRA, Julgamento em: 30/01/2019. Publicado em: 12/02/2019

COUTO, Maria do Carmo de Rezende Campos. **Compra e Venda**. 3 ed. São Paulo: IRIB, 2016

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 29 ed. São Paulo. Saraiva, 2012

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil 4 – Contratos: Teoria Geral e Contratos em espécie**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2015

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de Notas II: Atos Notariais em Espécie**. São Paulo: Saraiva, 2016.

FRAGA, Patrícia Fernandes; LEAL, Fabiana Hundertmarck; MASSARUTTI, Eduardo Augusto de Souza; BERNARDES, Karina Carvalho; ZAFFARI, Eduardo Kucker. SELAYARAM, Renato. **Direito Civil III: Teoria Geral dos Contratos**. Sagah Educação S.A., 2018

GEOFFREY, Blainey. **Uma breve história do mundo**. São Paulo: Fundamento Educacional, 2011.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007

_____. **Contratos**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume 3: contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

LIMA JÚNIOR, Cláudio Ricardo Silva. **Fundamentos do sistema jurídico romano-germânico: origem, atributos e aproximação com o sistema anglo-saxônico**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 19, n. 4102, 24 set. 2014. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/30041>. Acesso em: 3 jun. 2021.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Contratos – Vol. 3**. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 8. ed. Bahia: Juspodium, 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 3.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do Trabalho Científico**. 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Cortez, 2007.

SILVA, Bruno Mattos E. **Compra de Imóveis**: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2019

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil 3**: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em espécie. 9 ed. São Paulo: GEN, 2014

_____. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie – v. 3, 14 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Contratos - Vol. 3.**, 21 ed. Grupo GEN/ATLAS, 2021.