

UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ – UNIVALI
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO, EXTENSÃO E CULTURA
CENTRO DE EDUCAÇÃO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E JURÍDICAS - CEJURPS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* EM CIÊNCIA JURÍDICA – PPCJ
CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO EM CIÊNCIA JURÍDICA – CMCJ
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: FUNDAMENTOS DO DIREITO POSITIVO

**O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA
HUMANA DIANTE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL
PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO
PRIVADO**

ERIVERTON RESENDE MONTE

Itajaí/SC, novembro de 2011

UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ – UNIVALI
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO, EXTENSÃO E CULTURA
CENTRO DE EDUCAÇÃO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS E SOCIAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* EM CIÊNCIA JURÍDICA – PPCJ
CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO EM CIÊNCIA JURÍDICA – CMCJ
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: FUNDAMENTOS DO DIREITO POSITIVO

**O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA
HUMANA DIANTE DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL
PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO
PRIVADO**

ERIVERTON RESENDE MONTE

Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da
Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, como requisito parcial à obtenção do
Título de Mestre em Ciência Jurídica.

Orientador: Professor Doutor Álvaro Borges de Oliveira

Itajaí/SC, novembro de 2011

SUMÁRIO

RESUMO	XII
RESUMEN	XIII
INTRODUÇÃO	1
 CAPÍTULO 1 - FUNDAMENTOS PRINCIPOLÓGICOS CONSTITUCIONAIS.....	 5
1.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL	7
1.2 ATIVIDADE ECONÔMICA DA PROPRIEDADE	23
1.3 DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL URBANA	36
 CAPÍTULO 2 - PRINCÍPIOS CONTRATUAIS APLICÁVEIS AO CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA.....	 41
2.1 HISTÓRICO DO CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA	45
2.2 PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.....	54
2.3 PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA	66
 CAPÍTULO 3 - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PRELIMINAR	 81
3.1 INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL	86
3.2 TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE URBANA IMÓVEL.....	93
3.3 ASPECTOS JURISPRUDENCIAIS.....	108
 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	 116
 REFERÊNCIA DAS FONTES CITADAS.....	 124

RESUMO

Esta Dissertação trata do estudo do Contrato Preliminar de Compra e Venda de imóvel urbano diante do princípio constitucional da Dignidade da Pessoa Humana, por entender a importância dos dois institutos, ou seja, o Contrato e o princípio mencionado, perante a realidade jurídica e social que se fez necessário debater. Teve por objetivos verificar o mencionado princípio diante o Inadimplemento no Contrato Preliminar de Compra e Venda, abordar os aspectos fundamentais da Propriedade, discorrer sobre os princípios contratuais, desenvolver o Inadimplemento Contratual preliminar, englobando a Interpretação Contratual na visão contemporânea e apresentar aspectos jurisprudenciais. Indaga-se aplicação e os efeitos do referido princípio frente à ausência de cumprimento da promessa contratual. Fez-se uso do método indutivo, associado às técnicas do referente, da categoria, dos conceitos operacionais, da pesquisa bibliográfica e do fichamento. O Contrato Preliminar foi uma das novidades do atual Código Civil brasileiro, pois somente existia em legislação extravagante. Foi desenvolvido o conteúdo por intermédio da Função Social da Propriedade, da Atividade Econômica da Propriedade e as formas de Aquisição da Propriedade, com destaque para o registro translativo. Houve uma desenvolvimento relativa ao histórico do Contrato Preliminar, do princípio da Boa-fé Objetiva e do princípio da Dignidade da Pessoa Humana. Foi indispensável a análise da Cláusula de Arrependimento, se inserida ou não no Contrato Preliminar o que gera uma relação obrigacional e/ou real. Tem-se como resultado a necessidade da aplicação de uma Interpretação Contratual diante da constitucionalização do Direito Civil, para que o promitente comprador não seja atingido em sua dignidade como pessoa humana e alcance o fim desejado por meio do Contrato que é a Propriedade, com o registro. Verificou-se, ainda, tendo em vista o princípio da Dignidade da Pessoa Humana, que não se pode imprimir maior relevância ao princípio da obrigatoriedade do Contrato, com plena e absoluta observância do *pacta sunt servanda*, em detrimento da máxima amplitude da tutela jurisdicional.

A presente Dissertação está inserida na Linha de Pesquisa: **Constitucionalismo e Produção do Direito**.

Palavras-chave: Contrato Preliminar; Propriedade; Inadimplemento Contratual; Dignidade da Pessoa Humana.

RESUMEN

Esta tesis se ocupa del estudio del Contrato Preliminar de Compraventa de bienes inmuebles urbanos ante el principio constitucional de la dignidad humana, por comprender la importancia de los dos institutos, a saber, el Contrato y el principio mencionado, ante la realidad jurídica y social que era necesario discutir. Tuvo como objetivos verificar el mencionado principio ante el incumplimiento en el Contrato Preliminar de Compraventa, abordar los aspectos fundamentales de la Propiedad, discurrir sobre los principios del contrato, desarrollar el Incumplimiento Contractual preliminar, abarcando la interpretación del contrato en vista de los problemas contemporáneos y la jurisprudencia actual. Se indaga acerca de la aplicación y los efectos de este principio frente a la falta de cumplimiento de la promesa contractual. Se utilizó el método inductivo, asociado a las técnicas del referente, de la categoría, de los conceptos operacionales, de la investigación bibliográfica y del fichaje. El contrato preliminar fue una de las novedades del actual Código Civil brasileño, ya que solo existía en la legislación extravagante. El contenido se desarrolla a través de la Función Social de la Propiedad, de la Actividad Económica de la Propiedad y las formas de Adquisición de la Propiedad, especialmente del registro traslativo. Hubo una desevolución en la historia del Contrato Preliminar, del principio de la Buena Fe Objetiva y del principio de la Dignidad Humana. Es fundamental el análisis de la Cláusula de Arrepentimiento, si se incluye o no en el Contrato Preliminar, lo que crea una relación obligatoria y / o real. El resultado se ha traducido en la necesidad de la aplicación de una Interpretación Contractual ante la constitucionalización del Derecho Civil, de modo que el posible comprador no sea alcanzado en su dignidad como persona humana y logre el fin deseado a través del Contrato que es la Propiedad, con el registro. Se observó también, en vista del principio de la dignidad humana, que no se puede imprimir mayor relevancia al principio de la obligatoriedad del Contrato, con el cumplimiento total y absoluto del *pacta sunt servanda*, en detrimento de la amplitud máxima de la tutela jurisdiccional.

Palabras clave: Contrato Preliminar; Propiedad; Incumplimiento de Contrato; Dignidad de la Persona Humana.