

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

HENRIQUE CÔRTEZ FRESCURA

A EXECUÇÃO ESPECÍFICA DO CONTRATO PRELIMINAR: INTERSECÇÕES ENTRE
DIREITO MATERIAL E PROCESSUAL

CURITIBA

2023

HENRIQUE CÔRTEZ FRESCURA

A EXECUÇÃO ESPECÍFICA DO CONTRATO PRELIMINAR: INTERSECÇÕES ENTRE
DIREITO MATERIAL E PROCESSUAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Graduação em Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Rodrigo Xavier Leonardo.

CURITIBA

2023

TERMO DE APROVAÇÃO

A EXECUÇÃO ESPECÍFICA DO CONTRATO PRELIMINAR: INTERSECÇÕES ENTRE DIREITO MATERIAL E PROCESSUAL

HENRIQUE CÔRTEZ FRESCURA

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como requisito parcial para obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:



Rodrigo Xavier Leonardo
Orientador

Coorientador



Elton Venturi
1º Membro



João Pedro Kostin Felipe de Natividade
2º Membro

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço à minha família. Ao meu pai Airton, meu melhor amigo e companheiro para todas as jornadas; à minha mãe Edimara, fonte inesgotável de amor e carinho; e à minha irmã Ellen que, apesar de nossas infindáveis divergências, sempre esteve ao meu lado.

Aos mestres, agradeço pela imensurável contribuição à minha formação acadêmica. Ao Professor Rodrigo Xavier Leonardo, cujas brilhantes exposições sintetizam as mais profundas discussões existentes em nossa literatura jurídica; ao Professor Elton Venturi, que sempre se atentou à razão prática de suas lições; e ao Dr. Ricardo Alexandre da Silva, responsável por despertar meu interesse para outras áreas do conhecimento, igualmente importantes para a formação de um jurista.

Aos amigos, agradeço imensamente pelo apoio prestado durante a graduação. André, Bernardo, Caio, Clayton, Eduardo, Giovanni, Gustavo, Joyce, Júlia, Lucas, Lucca, Luiz Bernardo, Luiz Eduardo, Marcos, Maria Fernanda, Pedro, Rafaella, Rodrigo, Rubens, Tiago e Vinícius, saibam que a vossa companhia faz com que a vida seja mais doce e agradável.

Aos chefes Angélica, Andressa, Bruno, Fernando e Thiago, agradeço pela minha formação enquanto profissional. Ainda, em especial, agradeço aos advogados Caio César Bueno Schinemann e Rodrigo Pavan de Valões pela ativa contribuição para o desenvolvimento deste trabalho.

Por fim, agradeço ao Senhor, causa primeira e última de todas as coisas, pela dádiva da existência.

*“But to live outside the law, you
must be honest”*

Bob Dylan

RESUMO

A temática relativa à execução específica do contrato preliminar demanda profunda intersecção entre direito material e processual. Se por um longo período, a admissão de execução específica do contrato preliminar foi atrelada à exigência de que o referido instrumento albergasse todo o conteúdo do contrato definitivo – condição que, reflexamente, também era compreendida como elemento de sua existência –, o regramento jurídico em questão foi profundamente alterado pelo Código Civil de 2002.

Ao prescrever, em seu art. 462, que o contrato preliminar deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado, bem como ao permitir, em seu art. 464, a supressão da vontade inadimplente, o legislador, pela primeira vez, dedicou seção específica em nosso ordenamento para o instituto sob exame, distinguindo o contrato preliminar, na dimensão de sua existência, dos pressupostos necessários à sua execução específica. Deste modo, o presente artigo, após um retrospecto das fontes anteriormente vigentes e de sua interpretação dominante, examina os requisitos essenciais do contrato preliminar, assim como as situações nas quais a execução específica é possível.

Palavras-chave: Contrato Preliminar. Execução Específica. Requisitos Essenciais.

RESUMEN

La ejecución específica del contrato preliminar consiste en materia de profunda intersección entre el derecho material y procesal. Si por un largo periodo, la admisión de ejecución específica de cada contrato preliminar fue vinculada a la exigencia de que el referido instrumento abarcase todo el contenido del contrato definitivo – condición que involuntariamente, también se comprendía como elemento de su existencia –, el reglamento jurídico en cuestión fue profundamente alterado por el Código Civil de 2002.

Al prescribir, en su art.462, que el contrato preliminar debe contener todos los requisitos esenciales al contrato que será celebrado, así como al permitir, en su art. 464, la supresión de la voluntad morosa, el legislador, por primera vez, ha dedicado sección específica en nuestro ordenamiento para el instituto bajo examen, distinguiendo el contrato preliminar, en la dimensión de su existencia, de los presupuestos necesarios a su ejecución específica. De este modo, el presente artículo, tras un análisis de las fuentes anteriormente vigentes y de su interpretación dominante, examina los requisitos esenciales del contrato preliminar, así como las situaciones en las que la ejecución específica es posible.

Palabras-claves: Contrato Preliminar; Ejecución Específica; Requisitos Esenciales.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. A NOÇÃO DE CONTRATO PRELIMINAR	9
3. O PANORAMA NORMATIVO PRÉVIO	10
3.1. O VAZIO EXISTENTE NO CÓDIGO CIVIL DE 1916	10
3.2. A LEGISLAÇÃO PROCESSUAL SUPERVENIENTE	11
3.3. O CASO DISCO X PÃO DE AÇÚCAR	12
4. A IDENTIDADE ENTRE CONTRATO PRELIMINAR E DEFINITIVO E SEUS COROLÁRIOS	14
5. A SUPERVENIÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002	16
5.1. REQUISITOS ESSENCIAIS	16
5.1.1. A tentativa falha de uma interpretação sistêmica	16
5.1.2. O significado histórico	18
5.1.3. A releitura contemporânea	18
5.2. PRESSUPOSTOS NEGATIVOS PARA A EXECUÇÃO ESPECÍFICA	19
5.2.1. Poder de arrependimento	19
5.2.2. A (in)exigência de registro	20
5.2.3. Natureza da obrigação	20
5.2.3.1. As promessas de doação	20
5.2.3.2. A substituição da vontade de terceiros	21
5.2.3.3. A estipulação de cláusula penal liberatória	22
5.3. PRESSUPOSTOS CONCRETOS PARA A EXECUÇÃO ESPECÍFICA	22
5.3.1. Eficácia forte	22
5.3.2. Eficácia média	23
5.3.3. Eficácia fraca	24
6. CONCLUSÃO	25
REFERÊNCIAS	26

1. INTRODUÇÃO

Durante longo período, o ordenamento jurídico preconizou uma concepção muito restrita em relação à execução específica do contrato preliminar, ignorando e uniformizando as mais distintas situações de direito material que poderão derivar do negócio jurídico em questão. Neste sentido, por intermédio de um contraponto histórico, procurar-se-á demonstrar que a regra inserta no art. 464 do Código Civil, típica norma heterotópica, deve ser compatibilizada com o art. 499 do Código de Processo Civil, segundo o qual a tutela específica possui prevalência em relação à tutela ressarcitória.

Para tanto, o presente artigo será subdividido em três tópicos. Em um primeiro momento, a natureza jurídica do contrato preliminar será objeto de investigação. Posteriormente, as disposições de direito material e de direito processual do século XX referentes à execução específica do contrato preliminar, bem como a principal construção jurisprudencial formulada neste período, serão examinadas. Por fim, os requisitos essenciais e os pressupostos para a execução específica do contrato preliminar serão detalhados de acordo com as normas jurídicas vigentes.

2. A NOÇÃO DE CONTRATO PRELIMINAR

De certo modo, a definição de contrato preliminar não foi objeto de tamanhas divergências na literatura jurídica nacional. Segundo Caio Mário da Silva Pereira (2022, p. 91), o contrato preliminar é *aquele por via do qual ambas as partes ou uma delas se comprometem a celebrar mais tarde outro contrato, que será contrato principal*. Carlos Roberto Gonçalves (2023, p. 70), por sua vez, aduz que *contrato preliminar ou pactum de contrahendo (como era denominado no direito romano), ou ainda contrato-promessa, é aquele que tem por objeto a celebração de um contrato definitivo*.

Embora as referidas compreensões não sintetizem as mais diversas opiniões doutrinárias sobre o instituto examinado, à luz das definições já expostas, é possível concluir que o contrato preliminar não possui conteúdo econômico próprio. Diferentemente dos contratos típicos, o contrato preliminar não é identificado por uma operação econômica singular, mas em razão de uma obrigação específica que é inserta em seu objeto – qual seja, a obrigação de fazer que consiste em concluir contrato definitivo (SILVA, 2006, p.125). Noutras palavras, à semelhança dos contratos de adesão, os contratos preliminares não se caracterizam em virtude do que se contrata, mas de como se contrata.

Desta forma, em virtude de seu nível de abstratização em relação aos contratos em espécie, o contrato preliminar é qualificado como um tipo contratual geral. Assim sendo, invocando a lição de Rodrigo Xavier Leonardo, a contratação preliminar *é uma estrutura contratual na qual os mais diferentes contratos, típicos e atípicos, podem se inserir* (LEONARDO, 2018, p. 121-135).

Neste sentido, para além do recurso às normas relativas aos contratos que porventura integrarão a referida estrutura contratual, o regime jurídico aplicável ao contrato preliminar é passível de modulação pelo direito positivo¹, sobretudo no que diz respeito ao seu conteúdo e à sua execução específica.

3. O PANORAMA NORMATIVO PRÉVIO

3.1. O VAZIO EXISTENTE NO CÓDIGO CIVIL DE 1916

Ao longo de toda sua vigência, o Código Civil de 1916 nunca fez menção expressa à locução contrato preliminar ou aos seus sinônimos (e.g. pré-contrato ou contrato-promessa).

Nada obstante a ausência de regramento jurídico para o tipo contratual geral em questão, Alcides Tomasetti Júnior (1982, p. 233) demonstra que, ainda assim, o pretérito diploma normativo albergou o embrião legislativo da teoria brasileira do contrato preliminar. Isto porque, em capítulo voltado às disposições gerais aplicáveis aos contratos, o art. 1.088 fazia menção à permissão de arrependimento, quando o instrumento público fosse exigido como prova do contrato. O texto, embora confundisse a vetusta e delicada distinção entre a forma *ad substantiam* e *ad probationem* (1982, p. 50-128), foi extremamente útil para mitigar os custos próprios à transmissão da propriedade imobiliária em território nacional, tutelando a situação jurídica daqueles que haviam realizado negócios informais, através da indenização por perdas e danos.

Assim, na medida em que se avençava, por meio de instrumento particular, promessa sinalagmática de compra e venda (1982, p. 239), uma vez quitado o preço, assegurava-se a prestação de outorgar escritura pública.

A tutela ressarcitória prescrita pelo Código Civil de 1916, contudo, não foi suficiente. Com efeito, Gustavo Tepedino e Carlos Nelson Konder (2022, p.28) afirmam que o direito

¹ Em razão deste motivo, descrevemos a noção, mas não o conceito de contrato preliminar. Com efeito, ao passo que o conceito é atemporal e imodificável, a noção pressupõe a divergência como algo intrínseco ao seu desenvolvimento. (GRAU, 2003, p. 264-265).

irrestrito ao arrependimento oportunizou a realização de comportamentos abusivos, dando origem à técnica de adjudicação compulsória inaugurada pelo Decreto-Lei nº 58, de 1937. Além disso, a expansão urbana e a formação de megalópoles, para as quais se demandava maior fomento à moradia, fez com que o legislador expandisse o âmbito de incidência da tutela específica, anteriormente restrita aos loteamentos populares, em razão de sua importância e conveniência.

Deste modo, ao passo que o regime jurídico aplicável à promessa de escritura, popularmente nominada como compromisso de compra e venda, foi recebendo tratamento específico, o contrato preliminar, enquanto estrutura contratual, foi ignorado pelas disposições de direito material à época existentes².

3.2. A LEGISLAÇÃO PROCESSUAL SUPERVENIENTE

Paulatinamente, apesar da omissão do Código Civil, a legislação processual procurou disciplinar as regras relativas à execução do contrato preliminar. Desde sua concepção, o Código de Processo Civil de 1939, em seu art. 1.008, prescrevia que *condenado o devedor a emitir declaração de vontade, será esta havida por enunciada, logo que a sentença de condenação passe em julgado*.

A matéria, por sua vez, foi novamente enfrentada pelo Código de Processo Civil de 1973. Nesta oportunidade, como observa Antônio Junqueira de Azevedo (2012, p. 264), o legislador pátrio foi fortemente influenciado pelo art. 2.932 do *Codice Civile*, uma vez que foram definidos os pressupostos para a execução das obrigações de prestar declaração de vontade – isto é, a fórmula sendo *isto possível e não excluído pelo título*.

Em razão de sua pertinência, convém transcrever os dispositivos aqui mencionados³:

Art. 466-A. Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, a sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.

Art. 466-B. Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

Art. 466-C. Tratando-se de contrato que tenha por objeto a transferência da propriedade de coisa determinada, ou de outro direito, a ação não será acolhida

² Devido à evolução de seu regime jurídico, parcela considerável da doutrina não considera o compromisso de compra e venda como espécie de contrato preliminar. A discussão, entretanto, não integra o objeto deste artigo. Sobre o tema, v. RIBEIRO, 2003, p. 44-62.

³ É importante destacar que, na origem, a matéria era regulada pelos artigos 639, 640 e 641 do Código Buzaid. A superveniência da Lei nº 11.232/2005 apenas alterou a localização topográfica destes dispositivos, migrando do capítulo relativo à execução para a seção de efeitos da sentença.

se a parte que a tentou não cumprir a sua prestação, nem a oferecer, nos casos e formas legais, salvo se ainda não exigível.

Contudo, a despeito da inovação legislativa, o âmbito de extensão da tutela específica sob exame foi interpretado de forma restritiva pelo Supremo Tribunal Federal.

3.3. O CASO DISCO X PÃO DE AÇÚCAR

Sob a vigência do Código Civil de 1916 e do Código de Processo Civil de 1973, a problemática referente à execução forçada do contrato preliminar foi objeto de decisão paradigmática proferida pelo Supremo Tribunal Federal em 1979, posteriormente lembrado como o caso Disco.

As circunstâncias fáticas diziam respeito à avença celebrada por duas grandes redes de supermercado – Distribuidora de Comestíveis Disco S/A e Supermercados Pão de Açúcar S/A. Por intermédio de contrato preliminar para a compra e venda de ações, assim nominado pelas partes, os acionistas majoritários da Disco se comprometiam a transferir a totalidade das ações que titularizavam à rede Pão de Açúcar. O referido negócio jurídico, por sinal, deixava expresso que o contrato definitivo seria futuramente aperfeiçoado. Além disso, o instrumento preliminar continha lacunas, que se sujeitavam à colmatação por acordos residuais posteriores, como a fixação do conteúdo relativo à fiança e ao preço dos aluguéis de imóveis de propriedade dos acionistas da Disco, que, uma vez transmitidos, seriam objeto de novos contratos de locação comercial. Por fim, o contrato preliminar constatava que o preço final das ações, ainda indefinido, deveria ser apurado segundo a efetiva situação líquida patrimonial da empresa.

Devido à ausência de celebração do contrato definitivo, Pão de Açúcar propôs ação de adjudicação compulsória, objetivando a transferência das ações que lhe foram prometidas. Disco, por outro lado, propôs ação de consignação em pagamento, com o intuito de devolver a importância de 10 milhões de cruzeiros que lhe foi transferida a título de sinal.

Ao passo que, em 1ª instância, a ação adjudicatória foi julgada improcedente, após a interposição de recurso de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro reformou a sentença, determinando que a celebração do contrato definitivo fosse feita em até 30 dias, sob pena de multa diária.

Ato contínuo, em julgamento de embargos infringentes, sob relatoria do Des. Ebert Chamoun, os acionistas da Disco foram condenados à entrega das ações, em até 30 dias, sob pena de produzir a decisão judicial o mesmo efeito do contrato.

Convém pontuar que a parte dispositiva dos acórdãos anteriormente mencionados demonstra que a técnica processual prescrita pelo art. 639 (466-B) do CPC de 1973 ainda não era integralmente compreendida. De todo modo, se a sentença produz o mesmo efeito do contrato a ser firmado, o aguardo por eventual contraprestação voluntária pela parte contrária tornar-se-ia inútil⁴. Nesta hipótese, segundo clássica lição de Piero Calamandrei (2019, p. 345), amparado pela doutrina de Giuseppe Chiovenda, a jurisdição substitui a vontade do particular, editando ato jurídico específico que supre a vontade não manifestada.

Em compensação, não se deve descurar do objeto do provimento substitutivo, o qual apenas abrange a obrigação de manifestar vontade. Noutras palavras, isso não significa que as demais obrigações declaradas no contrato preliminar – por exemplo, a transferência de ações – sejam imediatamente exigíveis⁵. A resposta variará de acordo com o regramento contratual fixado pelas partes.

Se, com as devidas vênias, o conteúdo decisório proferido pelo TJ/RJ não se revelava satisfatório, a interpretação conferida pelo STF à matéria fulminou a própria efetividade do contrato preliminar.

Ao julgar o Recurso Extraordinário n. 88.716/RJ, a Corte Suprema entendeu que o instrumento firmado pelas partes não seria um contrato preliminar, mas mera minuta ou punctuação, dada a existência de lacunas contratuais.

Para tanto, o histórico voto de lavra do Min. Moreira Alves, ao mencionar as mais diversas correntes doutrinárias sobre o assunto, apega-se à concepção italiana exposta especialmente por Vittorio Scialoja e Giuseppe Tamburrino (BRASIL, 1979, p. 69-70; 79-80), segundo a qual só há contrato quando as partes chegam à concordância integral sobre seu conteúdo.

Em âmbito nacional, a referida orientação foi referendada por Carvalho de Mendonça (apud BRASIL, 1979, p.83) ao aduzir que:

Aquelas negociações ou práticas preliminares, combinações nas quais cada uma das partes procura para si condições mais favoráveis, não constituem contrato; não obrigam, ainda que do resultado decorresse uma série de pontos assentados, ou ainda redigidos por escrito.

Qualquer das partes pode livremente se retirar, romper ou modificar as combinações prévias, sempre a título provisório, sem receio de responsabilidade pela culpa extracontratual, ou, conforme se diz, da responsabilidade precontratual. É necessário

⁴ Cândido Rangel Dinamarco adverte que a referida orientação era respaldada pelo emprego indevido do verbo condenar pelo art. 641 (466-A) do CPC de 1973 (DINAMARCO, 2009, p.560).

⁵ Embora não faça quaisquer distinções em relação ao plano da eficácia, Teori Zavascki afirma que é possível que o autor cumule os pedidos de conclusão do contrato definitivo e de execução das prestações decorrentes deste negócio jurídico (ZAVASCKI, 2000, p. 485-489).

que se manifeste a vontade de obrigar-se, firmando-se nitidamente a proposta e a aceitação sobre todos os pontos do contrato, para que este surja.

O que é pouco perceptível, porém, é que a interpretação do direito material foi moldada pela compreensão quanto às funções do sistema processual existente, o qual, como regra, impedia a interferência direta do Estado sobre a esfera jurídica dos particulares⁶.

Desta forma, nada obstante a técnica processual permitisse que o órgão julgador se substituísse às partes, a sua aplicação deveria ser compatibilizada ao máximo com o brocardo latino *nemo ad factum preacise cogi potest*⁷, o qual, até então, justificava uma vedação genérica às tutelas relativas aos deveres de fazer e não fazer.

Neste sentido, a íntegra do julgamento, em algumas passagens, reforça a conclusão aqui adotada. Como exemplo, em seu voto, o Min. Moreira Alves (BRASIL, 1979, p. 87) é peremptório ao afirmar que:

Não se admite, em nosso ordenamento jurídico, ao contrário do que ocorre no direito suiço e no direito austríaco, que o juiz se substitua às partes para preencher os pontos em branco sobre os quais elas, apesar das negociações posteriores à minuta, não chegaram a acordo.

De igual modo, o voto do Min. Cordeiro Guerra (BRASIL, 1979, p.106) é igualmente revelador ao assim indagar: *como se dar, pois, execução compulsória sobre o que não foi acordado? Dá-se a execução compulsória sobre aquilo que já ficou definitivamente estabelecido em todas suas cláusulas, sendo isso possível.*

Logo, para que o contrato preliminar existisse e fosse sujeito à execução forçada, o conteúdo do contrato definitivo deveria ser, desde já, determinado ou determinável. Haveria, portanto, *uma identidade entre contrato preliminar e definitivo* (TOMASETTI JR, 1982, p. 27), que justificaria a mínima intervenção da jurisdição sobre os particulares.

4. A IDENTIDADE ENTRE CONTRATO PRELIMINAR E DEFINITIVO E SEUS COROLÁRIOS

A equiparação entre existência jurídica como pressuposto para a execução forçada se revela problemática, sobretudo se considerada a função econômico-social dos contratos preliminares. O raciocínio em questão, fruto de uma concepção restrita quanto aos poderes da

⁶ Para Luiz Guilherme Marinoni, o princípio da tipicidade dos meios executivos e a função da sentença condenatória como remédio universal para as mais distintas situações de direito material seriam alguns dos reflexos desta ideologia (MARINONI, 2010, p. 33).

⁷ O brocardo, embora fosse louvável ao afastar a compreensão do ser humano como objeto, se tornou, por muito tempo, um dogma. A releitura da máxima, à luz da dignidade da pessoa humana e da regra de proporcionalidade, é realizada por TALAMINI, 2003, p. 31-35.

jurisdição, ultrapassa as fronteiras do direito processual, mitigando a efetividade do direito material.

A pecha de inexistência jurídica aos contratos incompletos, independentemente de seu nível de indeterminação, ignora as mais distintas situações de direito material que poderão derivar da contratação preliminar. O raciocínio, seguido à risca, dá azo à interrupção abrupta das negociações, de modo que a parte lesada nem sequer poderia se socorrer do remédio fornecido pelas regras de responsabilização contratual. Quando muito, a tutela ressarcitória somente poderia ser obtida por meio da *via crucis* da responsabilidade extracontratual. Afinal, se determinado ato é inexistente, dele não podem surtir quaisquer efeitos jurídicos.

Por outro lado, se o contrato preliminar deve absorver o contrato definitivo, qual seria a sua utilidade prática? Por qual motivo não celebrar, desde o início, um único instrumento contratual? Nestas circunstâncias, a realização de dois negócios jurídicos, para uma mesma finalidade, se afigura mero formalismo. Técnicas mais simples, como a estipulação de condições e termos, poderiam suprir a ineficácia jurídica pretendida pelos particulares.

Portanto, é nítido que a razão de ser do contrato preliminar é muito mais profunda. Nas palavras de Alcides Tomasetti Júnior (TOMASETTI JR, 1982),

As partes atuam o complexo contrato preliminar-contrato definitivo justamente porque se reservam a possibilidade de alcançar – o que não é possível no momento – uma clausulação pontualizada dos interesses respectivos, mediante a oportuna estipulação do segundo contrato. Mas, concluído o contrato preliminar, asseguram-se o direito de exigir a complementação pendente, em consonância com certos pressupostos vinculantes, lançados naquele negócio-base. Deste ponto de vista, o que ocorre é a inserção imediata da base do regramento, que permanece diferido e incompleto também.

Desta forma, embora contrato preliminar e contrato incompleto sejam noções distintas, é evidente que há uma intrínseca relação entre ambos os institutos. Em sua forma mais típica, o contrato preliminar pressupõe a colmatação do regramento contratual disciplinado pelas partes, por intermédio de acordos posteriores.

A medida, aliás, sob a ótica econômica, procura evitar a concreção de riscos previstos pelas partes, os quais são extremamente comuns em negócios complexos. Ao empregar a referida técnica contratual, infere-se que os agentes contratantes possuem informações assimétricas e imperfeitas sobre a operação econômica que pretendem tencionar (ARAÚJO, 2007, p. 181-182).

Assim sendo, exigir que o contrato preliminar seja feito à imagem e semelhança do contrato definitivo é ignorar a sua razão prática.

5. A SUPERVENIÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002

A superveniência do Código Civil de 2002, felizmente, dedicou seção exclusiva ao contrato preliminar. Conquanto fosse possível afirmar que o CDC já permitisse uma modificação parcial do entendimento firmado pelo STF – o art. 48 do diploma consumerista permite a execução específica de recibos, escritos particulares e pré-contratos em relação ao fornecedor –, fato é que a legislação comum proporcionou um novo regramento à matéria.

5.1. REQUISITOS ESSENCIAIS

Ao versar sobre seu conteúdo, o art. 462 do Código Civil descreve que, exceto quanto à forma, o contrato preliminar deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

Por intermédio de uma interpretação literal do referido dispositivo, nada obstante a existência de métodos hermenêuticos mais sofisticados, é possível perceber que a construção doutrinária formulada à luz do antigo diploma foi superada. Isto porque, ao adjetivar os requisitos necessários à formação do contrato preliminar como essenciais, o texto legal, *a contrario sensu*, reconhece a existência de requisitos não essenciais, os quais seriam facultativos. Portanto, a exigência de identidade entre contrato preliminar e contrato definitivo não foi recepcionada pelo Código Civil.

Todavia, a definição de requisitos essenciais não foi explicitada pelo legislador.

5.1.1. A tentativa falha de uma interpretação sistêmica

A primeira dificuldade para o intérprete, na tentativa de colmatar o conceito jurídico indeterminado empregado pelo legislador – isto é, requisitos essenciais – decorre do fato de que, ao longo do Código Civil, a mesma expressão é utilizada em contextos distintos. Para além do art. 462, a referida locução também é encontrada em três outros dispositivos, quais sejam, o art. 429, o art. 1.864 e o art. 1.876.

Quanto ao art. 429, inserido na seção referente à formação dos contratos, o diploma legal estabelece que a oferta ao público equivale a proposta quando encerra os requisitos essenciais ao contrato, salvo se o contrário resultar das circunstâncias ou dos usos. O texto,

entretanto, não contém qualquer indício ou exemplificação que remeta o intérprete à categoria requisitos essenciais.

Em relação às duas últimas disposições, que dizem respeito, respectivamente, ao testamento público e ao testamento particular, é possível perceber que o texto legal prescreve formalidades cogentes que devem ser observadas pelo testador, como a sua escritura por tabelião ou por seu substituto legal e a sua leitura em voz alta.

Tradicionalmente, as exigências em questão estão diretamente ligadas ao plano da validade, de modo que a sua inobservância acarretará a nulidade do negócio jurídico testamentário. A conclusão, além de ser extraída do art. 166, inc. V e VII, do Código Civil, ao prescrever que é nulo o negócio jurídico que não revestir a forma prescrita em lei, bem como quando for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial, é reforçada pelo § 1º do art. 1.876, ao fazer expressa menção aos requisitos essenciais à validade do testamento particular.

Outrossim, como expõe Antônio Junqueira de Azevedo (2010, p. 27), o plano da validade é um plano de adjetivos, *de modo que os requisitos são as qualidades que os elementos devem ter*. A validade, portanto, consiste em critérios elencados pelo ordenamento jurídico para que determinado ato possa ser valorado como jurígeno, e, em regra, que dele possam surtir efeitos.

Ocorre que, se adotarmos a concepção segundo a qual os requisitos essenciais se referem exclusivamente à validade, a norma contida no art. 462 do Código Civil se torna vazia. A razão para tanto é muito simples: para que possamos valorar alguma coisa, é necessário, primeiramente, que algo exista. Logo, se o Código Civil superou a concepção adotada à luz do diploma pretérito, segundo a qual o contrato preliminar deve reproduzir o conteúdo do contrato definitivo, é necessário que o ordenamento identifique o suporte fático necessário para que o contrato preliminar possa ser qualificado como fato jurídico *lato sensu*, isto é, para que ingresse no plano da existência.

Além disso, salvo raras exceções, os requisitos de validade impostos pela ordem jurídica são rígidos, de modo que são aplicáveis às espécies contratuais como um todo, como, por exemplo, a capacidade jurídica e a existência de objeto lícito e possível. Afinal, de acordo com o pensamento de Marcos Bernardes de Mello (2022, p. 18), o plano da validade objetiva justamente aferir a perfeição da manifestação volitiva expressa em atos jurídicos *lato sensu*.

Portanto, ao prescrever que o contrato preliminar poderá observar forma diversa do contrato definitivo, o texto do art. 462 do Código Civil já esgotaria todo seu sentido, trazendo consigo repetições desnecessárias.

Desta forma, a interpretação sistemática do Código Civil é insuficiente para compreender o significado que o art. 462 atribuiu à expressão requisitos essenciais. No entanto, partindo do pressuposto hermenêutico de que a lei não contém palavras inúteis, é necessário que se vá além, para que se busque o verdadeiro sentido da norma positivada.

5.1.2. O significado histórico

Sob uma perspectiva histórica, Antônio Junqueira de Azevedo (2012, p. 238) demonstra que a expressão requisitos essenciais foi prevista pelo art. 305 do Projeto Coelho Rodrigues, concluído em janeiro de 1893, de modo que, em virtude deste contexto, seu significado remete à clássica tripartição romana dos elementos do negócio jurídico – *essentialia negotii*, *naturalia negotii* e *accidentalialia negotii*.

De acordo com a concepção romanista, os elementos essenciais são necessários à existência de determinado tipo negocial, razão pela qual não podem ser afastados pelas partes. Os elementos naturais, por sua vez, decorrem da própria natureza do negócio, embora não sejam exigidos para sua configuração típica. A possibilidade de afastamento pelas partes, adverte Junqueira de Azevedo (2012), variará segundo o regramento jurídico conferido pelo direito positivo⁸. Por fim, os elementos acidentais se caracterizam em virtude de sua facultatividade, porquanto sua inclusão ao tipo contratual é fruto de um exercício da autonomia privada.

Ao exigir, portanto, que o contrato preliminar contemple os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado, o texto legal se refere aos *elementos* essenciais, ou seja, aqueles que sempre deverão integrar a substância do contrato definitivo.

5.1.3. A releitura contemporânea

Através de uma perspectiva normativista, Antônio Junqueira de Azevedo (2010, p.35) se refere aos elementos essenciais como elementos categoriais inderrogáveis. Em sua concepção, os elementos categoriais inderrogáveis resultam da ordem jurídica, e não da natureza das coisas, responsável por delimitar os contornos da essência de determinado negócio jurídico. Como exemplo, o jurista menciona o consenso sobre a coisa e o preço na compra e

⁸ Como exemplo, em relação aos contratos de compra e venda, podemos citar a responsabilidade pela evicção que, segundo o art. 448 do Código Civil, poderá ser excluída.

venda, o acordo sobre transmissão de bens e vantagens na doação, assim como o consenso sobre a entrega e guarda do objeto móvel no depósito (AZEVEDO, 2010, p.36).

Portanto, os elementos categoriais inderrogáveis próprios ao contrato definitivo, conjugados aos elementos gerais de todos os negócios jurídicos, subdivididos por Junqueira de Azevedo (2010, p.34) em intrínsecos – forma, objeto e circunstâncias negociais – e extrínsecos – agente, lugar e tempo do negócio – são suficientes para que o contrato preliminar seja qualificado como negócio jurídico existente.

5.2. PRESSUPOSTOS NEGATIVOS PARA A EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Os elementos de existência do contrato preliminar, contudo, não podem ser confundidos com os pressupostos para a sua execução específica. Para que a celebração do contrato definitivo possa ser exigível, o contrato preliminar deve ser existente, válido e eficaz. Em virtude de seu nível de abstratização, próprio à categoria dos tipos contratuais gerais, o exame dos três planos variará, em certa medida, de acordo com a operação econômica tencionada pelas partes.

5.2.1. Poder de arrependimento

No que diz respeito ao plano da eficácia, o art. 463 do Código Civil prescreve que qualquer uma das partes poderá exigir a celebração do contrato definitivo, desde que o contrato preliminar não albergue cláusula de arrependimento. Desta forma, não havendo qualquer estipulação em contrário, o contrato preliminar se presume exigível.

De todo modo, é necessário pontuar que a simples existência de cláusula de arrependimento, como faz parecer uma interpretação *a contrario sensu* do referido dispositivo, não impede a execução específica do contrato preliminar.

Como observa Antônio dos Reis Júnior (2017, p. 27), é plenamente possível que as partes contratantes fixem um prazo determinado para que o poder formativo de arrependimento possa ser exercido, sob pena de decadência. Esgotado o referido prazo, segundo a dicção empregada pela doutrina portuguesa, o contrato-promessa se converte de precário para firme.

Por outro lado, se a cláusula de arrependimento possui prazo indeterminado, é necessário que, uma vez interpelado para concluir o contrato definitivo, o sujeito passivo da

relação jurídica exerça o poder formativo que lhe é conferido pelo instrumento preliminar para evitar sua sujeição à execução forçada.

Contudo, se o poder contratual não é exercido por largo período de tempo, gerando uma expectativa legítima que o contrato definitivo será concluído pela parte contrária, ocorrerá a perda desta situação jurídica ativa devido à configuração de *supressio*, em atendimento às balizas derivadas da cláusula geral da boa-fé. Nestas circunstâncias, portanto, ainda que o contrato preliminar fixe cláusula de arrependimento, a execução específica se afigura possível.

5.2.2. A (in)exigência de registro

A exigência de registro prevista pelo parágrafo único do art. 463 do Código Civil não constitui requisito de validade, tampouco pressuposto para a execução específica do contrato preliminar. Com efeito, trata-se de medida que deve ser exclusivamente interpretada como fator de eficácia perante terceiros (TARTUCE, 2022, p. 202). Assim, havendo registro do contrato preliminar, seus efeitos não serão *inter partes*, e sim *erga omnes*⁹.

5.2.3. Natureza da obrigação

Por fim, o art. 464 do Código Civil, ao permitir que o magistrado supra a vontade da parte devedora, uma vez transcorrido o prazo para adimplemento voluntário, prescreve mais uma exceção para a execução específica: a fórmula *salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação*.

Devido à indeterminação desta expressão, a doutrina elenca diversos exemplos para os quais a técnica substitutiva não seria permitida. Sem a pretensão de esgotar todo o conteúdo do assunto, faz-se necessário pontuar algumas hipóteses de incidência da norma sob exame.

5.2.3.1. As promessas de doação

⁹ Ainda que diga respeito ao compromisso de compra e venda, a Súmula n. 239 do STJ estabelece que “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Há forte controvérsia quanto à execução específica das promessas de doação. Neste sentido, diversos julgados¹⁰ enunciam que, em virtude da necessária liberalidade que envolve o negócio jurídico de doação, o emprego da técnica processual executiva não seria admitido.

Contudo, o aludido entendimento ignora a própria liberalidade que dá origem à contratação preliminar, igualmente digna de tutela. Nas palavras de Nelson Nery Júnior e Luciano Camargo de Penteado (JÚNIOR; PENTEADO, 2006, p. 7-58):

Na medida em que a doação exige a liberalidade, o *animus donandi*, não é clara a possibilidade de um sujeito se obrigar a, no futuro, doar. Entretanto, tal pensamento está superado. A liberalidade é manifestada no preliminar, mas a doação exige a atribuição: não se contenta com o espírito, já plasmado no preliminar. A transferência é cumprida no definitivo, ainda que em tutela específica judicial, por meio de sentença. Este é um dos casos em que não existe homologia perfeita entre contrato-promessa e contrato definitivo.

É necessário, portanto, que exista uma norma jurídica específica que impeça a subordinação do devedor ao contrato definitivo, pouco importando o nível de liberalidade presente no tipo contratual. É o que se verifica em relação aos contratos de associação em sentido amplo, porquanto o art. 5º, inc. XX, da Constituição, determina que ninguém poderá ser compelido a se associar ou a permanecer associado. Por igual razão, se as regras aplicáveis ao tipo contratual permitem a sua imediata e imotivada revogação (e.g. contrato de mandato), a execução forçada será obstada, porquanto inútil.

5.2.3.2. A substituição da vontade de terceiros

Outro exemplo citado por José Carlos Barbosa Moreira (apud AZEVEDO, 2012, p, 275-276), ainda que decorrente de exame da pretérita legislação processual, diz respeito à impossibilidade de que a sentença substitua declarações de terceiros que não firmaram o instrumento contratual.

Embora reprovável, a constatação de que o CPC de 2015 não reproduziu o texto inserto no art. 466-B (639) do CPC de 1973 em nada altera a conclusão exposta pelo notável processualista – trata-se de óbice intrínseco ao direto material, que deriva do clássico princípio da relatividade dos contratos. Logo, se terceiros não sofrem os efeitos de contratos celebrados por outros sujeitos, por igual motivo, não podem se sujeitar à autoridade e eficácia de provimentos jurisdicionais substitutivos.

¹⁰ Por exemplo, v. REsp n. 30.647/RS, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 23/11/1998, DJ de 12/4/1999, p. 152.

5.2.3.3. A estipulação de cláusula penal liberatória

Por fim, a inserção de cláusula penal liberatória no instrumento preliminar igualmente inibe a execução específica. Com efeito, se a fixação de pena privada objetiva exonerar o devedor de sua prestação, afigura-se impossível exigir a celebração do contrato definitivo, vez que haveria afronta à natureza da obrigação. Noutras palavras, o poder de arrependimento, nestas circunstâncias, seria tácito (AZEVEDO, 2012, p. 276).

Além disso, é necessário destacar que a fixação de cláusula penal compensatória não pode ser compreendida, por si só, como um pressuposto negativo para a execução específica. Entendida como a fixação de pena para reparar os danos provocados pelo inadimplemento absoluto, o Código Civil compreende o instituto em questão, em seu art. 410, como uma alternativa em benefício do credor. Deste modo, afigurar-se-á possível ao credor exigir o pagamento da cláusula penal compensatória ou a conclusão do contrato definitivo. Por fim, a cumulação de ambas as pretensões é vedada, devido à configuração de *bis in idem*¹¹.

5.3. PRESSUPOSTOS CONCRETOS PARA A EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Mesmo que existente, válido e eficaz, bem como afastados os pressupostos negativos já mencionados, ainda assim a admissão de execução específica variará segundo o nível de indeterminação contratual contido no instrumento preliminar.

Deste modo, segundo a classificação proposta por Alcides Tomasetti Jr, a eficácia vinculativa do contrato preliminar poderá ser forte, média ou fraca (1982, p. 258-261), cada qual demandando provimento jurisdicional distinto. A referida proposição, gestada sob a vigência do Código Civil de 1916 e do Código de Processo Civil de 1973, é reforçada pelo Código Civil de 2002 ao admitir que o contrato preliminar possua um conteúdo mínimo.

5.3.1. Eficácia forte

Se o contrato preliminar se encontra em seu *estádio mais completo* (TOMASETTI JR, 1982, p.22), isto é, o contrato definitivo já está nele contido, a execução específica da obrigação de declarar vontade é plenamente possível, como desejável. Neste cenário, o provimento

¹¹ Em cenários análogos, a jurisprudência do STJ não permite a cumulação de cláusula penal compensatória com perdas e danos. Portanto, o raciocínio deve ser estendido às demais pretensões que derivam do inadimplemento contratual, como a pretensão à execução específica. V. REsp n. 1.335.617/SP, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 27/3/2014, DJe de 22/4/2014.

jurisdicional apenas substitui a vontade do devedor inadimplente, submetendo-o ao regramento contratual estabelecido pelas partes. A jurisdição, desta forma, não adentra no conteúdo do contrato definitivo, assegurando-lhe tão somente a prolação de seus efeitos.

Nestas circunstâncias, que se assemelham à prática social comum ao compromisso de compra e venda, o contrato preliminar possui eficácia forte.

5.3.2. Eficácia média

Situação distinta diz respeito ao contrato preliminar com conteúdo a ser determinado. Leciona Piero Calamandrei (2019, p.360) que, nesta hipótese, o órgão julgador não se depara com um procedimento rígido de conclusão do contrato definitivo anteriormente fixado pelas partes, razão pela qual deverá avaliar os interesses expostos por cada um dos lados da relação jurídica. Deste modo, a jurisdição assume a hercúlea tarefa de desvelar qual teria sido a provável contratação obtida por ambas as partes, se porventura a relação jurídica obrigacional tivesse sido regularmente desenvolvida.

O provimento substitutivo, portanto, torna-se muito mais complexo. Diferentemente das características específicas à classificação trinária das sentenças, nas quais a jurisdição sempre declara a incidência de norma(s) jurídica(s) à situação fática que lhe é trazida, o ato decisório de integração do contrato definitivo pressupõe o exercício de juízos discricionários¹².

Logo, a missão própria à obtenção da tutela específica, autorizada pelo art. 499 c/c art. 501 do CPC, demanda prudência, devido ao *dirigismo contratual* que lhe é inerente (TOMASETTI JR, 1982, p. 266). Com efeito, nestas circunstâncias, haverá uma dupla substituição de vontades: uma vez que as partes apenas fixaram o que será complementado, mas não como será complementado, os efeitos da sentença criarão novas e imprevistas situações jurídicas tanto para o autor quanto para o réu.

Considerando as limitações intrínsecas ao órgão jurisdicional, sobretudo quanto ao conhecimento de práticas de mercado, a hipótese de incidência do provimento jurisdicional substitutivo, em relação aos contratos com conteúdo a ser determinado, deve ser restrita. É o que ocorre em relação aos contratos dotados de preliminaridade média, os quais são identificados por Alcides Tomasetti Júnior (1982, p. 24) quando algo falta para a definição do conteúdo contrato definitivo, secundário ao regramento contratual já fixado pelas partes.

¹² Para Calamandrei, o provimento jurisdicional caracterizado pelo exercício de poderes discricionários seria determinativo. A referida classificação, por sua vez, se contraporá aos provimentos declaratórios, constitutivos e condenatórios, os quais seriam dispositivos.

Com o intuito de efetivar a tutela do direito material, o órgão julgador, ao colmatar as lacunas contratuais previstas pelo instrumento preliminar, poderá empregar os recursos integrativos disponibilizados pelo ordenamento jurídico, contanto que não implemente óbices superiores àqueles que seriam obtidos com o adimplemento voluntário.

Os critérios lançados pelo princípio da boa-fé, sobretudo as tratativas anteriores e posteriores à celebração do contrato preliminar, são dotados de forte carga probatória. Neste sentido, o comportamento contratual manifestado pelas partes é igualmente útil em sua perspectiva negativa – isto é, o julgador poderá aferir aquilo que não seria estipulado pelos contratantes.

A invocação aos usos, costumes e práticas de mercado relativas ao tipo de negócio, prescritos pelo art. 113, § 1º, II, do Código Civil, também possui forte relevância prática devido à sua objetividade. Ao invés de mergulhar nas expectativas legítimas de credor e devedor, emprenhadas de subjetivismo, a prova quanto à atitude típica tomada pelos agentes econômicos é dotada de maior certeza.

Pelas mesmas razões, o recurso às regras de experiência, pessoais ou técnicas, previstas pelo art. 375 do CPC, é igualmente factível.

5.3.3. Eficácia fraca

Finalmente, o contrato preliminar, embora existente, poderá sujeitar parcela relevante do regramento contratual definitivo à colmatação por intermédio de acordos residuais ulteriores.

A complexidade que envolve a referida operação poderá ser tamanha que, devido ao nível de sua indeterminação, a obtenção de tutela específica ou do resultado prático equivalente, nos termos do art. 499 do CPC, será impossível.

Como consequência, a obrigação converter-se-á em perdas e danos, de modo que os interesses negativos da parte credora deverão ser reparados – os quais remetem à reconstituição do *status quo ante* prévio ao vínculo obrigacional firmado pelas partes. Afinal, se a celebração do contrato definitivo foi frustrada, não se pode obter, *per saltum*, indenização que corresponderia ao adimplemento deste último negócio jurídico – costumeiramente atrelada à noção de interesse positivo.

Além disso, diversamente da responsabilidade pré-contratual, a prolação de sentença condenatória independe da demonstração de prejuízo, ou da violação da confiança, da parte lesada, porquanto absolutamente presumível¹³.

6. CONCLUSÃO

O Código Civil de 2002, pela primeira vez em nosso ordenamento jurídico, positivou regramento específico ao contrato preliminar, modificando fortemente o entendimento jurisprudencial construído sob a égide do antigo diploma.

Para que seja considerado existente, o contrato preliminar deverá, no mínimo, contemplar os elementos essenciais próprios ao contrato definitivo objetivado pelas partes. Contudo, elementos de existência e pressupostos para a execução específica do contrato preliminar não podem ser confundidos, tampouco equiparados.

No que diz respeito ao âmbito processual, uma vez observados os critérios insertos pelo direito material, a possibilidade de obtenção de provimento jurisdicional específico variará segundo o nível de indeterminação previsto no instrumento preliminar, cuja eficácia vinculativa poderá ser forte, média ou fraca. Neste sentido, é plenamente possível, como meio idôneo para efetivar a tutela do direito material, que a jurisdição substitua a vontade das partes contratantes, ainda que o conteúdo do contrato preliminar não seja determinado ou determinável.

Por fim, à luz do art. 499 do diploma processual vigente, a tutela ressarcitória deverá ser concebida como remédio subsidiário à execução específica, cujo objeto de condenação apenas abrangerá os interesses negativos da parte credora.

¹³ Em relação à responsabilidade contratual, o art. 389 do Código Civil é peremptório ao afirmar que o incumprimento da obrigação é suficiente para dar origem à pretensão de reparação por perdas e danos. Logo, não se exige, salvo previsão em contrário, nenhum critério adicional.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, Fernando. **Teoria Económica do Contrato**. Coimbra: Almedina, 2007.
- AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Novos Estudos e Pareceres de Direito Privado**. 1ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 88. 716. Relator(a): Min. Moreira Alves, Segunda Turma, julgado em 11/09/1979, DJ 30-11-1979. Disponível em <<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=182517>>. Acesso em: 28/01/2023
- CALAMANDREI, Piero. **La sentenza come atto di esecuzione forzata**. In: Opere-giuridiche: Esecuzione forzata e procedimenti speciali, vol. IX. RomaTrE-Press, 2019.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de direito processual civil: vol. IV**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. v.3. 20ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2023.
- GRAU, Eros Roberto. **Constituição e Serviço Público**. In: Direito Constitucional: estudos em homenagem a Paulo Bonavides. Ed. Malheiros: São Paulo, 2003.
- JÚNIOR, Nelson Nery; PENTEADO, Luciano Camargo de. **Doação pura, preliminar de doação e contratos de gestão**. Revista de Direito Privado. São Paulo. Vol. 25/2006, p. 7 – 58. Disponível em: <<https://lshrt.xyz/qac3m>>. Acesso em 07/02/2023.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. **O pensamento tipológico no direito civil e os tipos contratuais gerais**. Revista de Direito Civil Contemporâneo. São Paulo. Vol. 16/2018, pp. 121-135. Disponível em: <<https://lshrt.xyz/emut3>>. Acesso em 29/01/2023.
- MARINONI, Luiz Guilherme. **Técnica processual e tutela dos direitos**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.
- MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da validade**. 16ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2022.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos - Vol. III**. 25ª ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022.
- REIS JÚNIOR, Antônio dos. **O problema da execução do contrato preliminar: esboço de sistematização em perspectiva civil-constitucional**. Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 6, n.1, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/o-problema-da-execucao-do-contrato-preliminar/>>. Acesso em 02/02/2023.

RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. **Compromisso de compra e venda – constitui-se, ou não, em contrato preliminar?** Revista dos Tribunais. São Paulo. Vol. 814/2003, pp. 44-62. Disponível em: <<https://lshrt.xyz/dtcvt>>. Acesso em 28/01/2023.

SILVA, Clóvis V. do Couto e. **A obrigação como processo.** Reimpressão. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

TALAMINI, EDUARDO. **Tutela relativa aos deveres de fazer e de não fazer:** e sua extensão aos deveres de entrega de coisa (CPC, arts. 461 e 461-A; CDC, art. 84). 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - Vol. 3.** 17ª ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson. **Qualificação e disciplina do contrato preliminar no Código Civil brasileiro.** In: A evolução do direito empresarial e obrigacional: 18 anos do Código Civil, volume 2. São Paulo: Quartier Latin, 2022.

TOMASETTI JR., Alcides. **Execução do contrato preliminar.** Tese de Doutorado. São Paulo: Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 1982.

ZAVASCKI, Teori. **Comentários ao Código de Processo Civil.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, v. 8.