CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS RURAIS: Uma análise da cláusula resolutiva expressa.

RURAL PROPERTY PURCHASE AND SALE CONTRACT: An analysis of the express resolutive clause.

Franciel de Jesus das Neves
Mauricio Nunes Costa

RESUMO

O artigo aborda a utilização da cláusula resolutiva expressa em acordos de compra e venda de propriedades rurais, enfatizando sua importância para a segurança legal entre as partes envolvidas. O trabalho investiga como essa disposição permite que o vendedor recupere a posse em caso de descumprimento, proporcionando maior clareza e proteção ao acordo jurídico. Para análise do objeto de pesquisa em tela, é empregada uma abordagem qualitativa que se baseia na revisão de doutrinas, decisões jurídicas e legislações relevantes sobre o assunto, com o objetivo de entender as consequências práticas e legais dessa cláusula contratual. Os achados e resultados indicam que, embora a cláusula resolutiva expressa tenha efeito jurídico automático, sua efetividade na prática pode depender de avisos formais, seja por meio judicial ou extrajudicial, para garantir que o contrato seja cumprido como acordado.

PALAVRAS-CHAVE

Cláusula Resolutiva Expressa. Compra e Venda de Imóveis Rurais. Reintegração de Posse. Segurança Jurídica. Inadimplemento Contratual. Direito Civil. Parcela em Mora.

ABSTRACT

The article addresses the use of the resolutive clause expressed in rural property purchase and sale agreements, emphasizing its importance for the legal security of the participating parties. The research investigates how this provision allows the seller to recover possession in the event of breach, providing greater clarity and protection to the legal agreement. For this analysis, a qualitative approach is used, which is based on the review of doctrines, legal decisions and relevant legislation on the subject, with the aim of understanding the practical and legal consequences of this contractual clause. The findings show that, although the express termination clause has automatic legal effect, its effectiveness in practice may depend on1 formal notices, whether through judicial means or otherwise, to ensure that the contract is fulfilled as agreed. It is concluded that the adoption of this clause is essential to maintain a balance between the rights of the seller and the buyer, reducing the likelihood of disputes and providing greater security to the rural property sector.

KEYWORDS

Docente Orientadora da Faculdade de Tecnologia e Ciência – UniFTC – Campus Salvador-BA. Doutoranda emDireito Civil (UBA), Mestra (FVC), Especialista em Direito Civil, Empresarial, professora de Direito Civil, Processo Civil e outras cadeiras Correlatas. E-mail ✉: laine.araujo@ftc.edu.br

Express Resolution Clause. Buying and Selling Rural Properties. Repossession. Legal Security. Contractual Default. Civil Law.

INTRODUÇÃO

A cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de imóveis rurais, atualmente, vem desempenhando um papel primordial na segurança jurídicas dos contratos imobiliários, garantindo ao vendedor um contrato justo com a possibilidade de reintegração de posse diante da falta de pagamento do comprador.

Como estímulo adicional à pesquisa acadêmica, observa-se a relevância e pioneirismo dos casos julgados com essa especificidade, destacando a importância de aprofundar e enriquecer o entendimento sobre o tema. Esse incentivo visa motivar outros estudantes a explorar a questão, dada sua grande relevância, especialmente considerando o elevado número de possíveis processos futuros. O estudo ressalta a necessidade de assegurar garantias e obrigações a serem cumpridas, com a aplicação da legislação vigente, além de destacar a agilidade na resolução dos problemas decorrentes e suas implicações práticas. Dessa forma, busca-se contribuir para o entendimento do tema, promovendo maior segurança jurídica nas relações contratuais e incentivando novas discussões sobre o assunto.

O contrato de compra e venda de imóveis rurais é uma ferramenta amplamente utilizada no setor agrário devido à falta de possibilidade de financiamento na aquisição desses imóveis, sendo assim praticada a venda a prazo através do contrato de compra e venda, o uso da cláusula resolutiva expressa nesses tipos de contratos devido a sua segurança jurídica e flexibilidade, dão garantia ao vendedor de retomar a posse do seu imóvel, tendo em vista a possibilidade de inadimplemento das parcelas vincendas.

Na prática, no entanto, surgem questionamentos sobre a efetividade da cláusula resolutiva expressa nesses contratos, especialmente quanto aos procedimentos para a retomada do imóvel em casos de inadimplemento. Diante disso, este estudo busca responder: **quais são os desafios jurídicos e práticos enfrentados na aplicação da cláusula resolutiva expressa em contratos de**

compra e venda de imóveis rurais, e de que forma sua utilização pode garantir maior segurança jurídica ao vendedor?.

Com o objetivo de dar segurança às partes envolvidas, destaca-se a importância do estudo sobre a aplicação da cláusula resolutiva expressa, que visa fazer cumprir o acordo, amparado juridicamente pelos meios legais e seguindo os procedimentos adequados, a fim de garantir os direitos da parte mais vulnerável no negócio, que seria o vendedor. Isso se deve ao fato de o vendedor ter entregue o bem ao comprador, ainda possuindo parcelas vincendas, mantendo a posse do imóvel, mesmo que de maneira precária. Em caso de inadimplemento de alguma parcela, é necessário definir quais procedimentos cabíveis devem ser aplicados no caso em questão.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

O projeto apresentado foi elaborado através de estudos realizados sobre os livros dos autores citados juntamente com análise de doutrinas e jurisprudências com a interpretação do código civil. A pesquisa bibliográfica foi estudada, analisada e revisada com a literatura jurídica sobre contratos de compra e venda de imóveis com cláusula resolutiva expressa, textos e doutrinas sendo analisados para se chegar à conclusão da importância do tema escolhido. Diante da pesquisa de volume de negócios celebrados nessa modalidade foi verificado a tamanha importância do tema estudado, documentos e julgados foram analisados e os problemas possíveis para que se possa incluir a cláusula resolutiva expressa e a verificação das consequências de não as utilizar.

Analisando julgados para concluir e enfatizar a relevância do tema a ser abordado no presente projeto. Entendendo a visão do poder judiciário da melhor forma com as jurisprudências juntamente com os autores renomados no assunto que é de extrema importância no cenário em que vivemos devido ao grande volume de negócios imobiliários rurais e a insegurança jurídica que pode ocorrer pela falta de conhecimento da cláusula resolutiva expressa apresentada como tema do presente trabalho.

Analisando a legislação através do julgado com as informações e as decisões citadas de julgados similares embasam mais o projeto com decisões e o cumprimento da lei fazendo o passo a passo para lograr êxito nos contratos de compra e venda de imóveis rurais com mais segurança para as partes principalmente a vendedor que é a parte mais vulnerável no negócio.

2.1 A Cláusula Resolutiva Expressa e sua Aplicação nos Contratos de Compra e Venda: A Perspectiva e o Entendimento Legal

Diante dos estudos feitos pelos pensamentos dos autores e jurisprudências aplicadas, pode-se elencar que o contrato de compra e venda de imóveis rurais com cláusula resolutiva expressa pode assegurar o direito as partes de se fazer cumprir o contrato conforme acordado, com apenas uma notificação extrajudicial. Utilizando-se do código civil lei 10.406/2002, no artigo 474: “A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial".

A cláusula resolutiva expressa é um instrumento contratual que visa assegurar o cumprimento dos termos estabelecidos, possibilitando que ambas as partes se sintam protegidas e comprometidas com o que foi acordado, sua abordagem clara e prática em contratos de compra e venda de imóveis, enfatizando o equilíbrio entre as partes e a importância da previsibilidade e segurança jurídica. Ele defende que o contrato deve proteger os interesses de ambos os lados, com cláusulas que garantam o cumprimento e protejam o vendedor e o comprador, em casos de inadimplência, para que se faça cumprir o acordado depende de interpelação judicial ou notificação via cartório de títulos e documentos, após entrar em mora, a parte prejudicada tem a possibilidade de solucionar fazendo-o se purgar a mora ou a extinção do contrato conforme acordado, essa medida faz com que o vendedor tenha a segurança em celebrar o negócio e entregar a coisa garantindo o recebimento do pagamento, apesar do Código Civil não exigir notificação do vendedor, quando o tema em foco é contrato de compra e venda de imóveis, se faz necessário a interpelação judicial ou pelo cartório de Títulos e Documentos, mesmo estando em vigor a cláusula resolutiva expressa, essa e a linha de pensamento de Gonçalves (2021),

complementa a discussão ao tratar dos efeitos da cláusula resolutiva expressa, analisando as garantias que ela confere e os meios legais de aplicação em caso de descumprimento contratual.

2.3 A Constituição em Mora e a Cláusula Resolutiva Expressa

A cláusula resolutiva expressa tem um papel essencial na garantia do cumprimento dos contratos de compra e venda de imóveis. Para que seja aplicada corretamente, é necessário que ocorra a constituição em mora do devedor, ou seja, havendo o inadimplemento do contrato com o atraso de alguma parcela, ele deve ser formalmente notificado sobre a mora. Esse procedimento assegura que a resolução do contrato ocorra de maneira justa e dentro dos limites legais.

Quando se trata de imóveis não loteados, há um prazo de 15 dias para que o devedor regularize sua situação. Caso não haja manifestação dentro desse período, o contrato pode ser resolvido conforme pactuado. Essa medida visa garantir que os direitos e deveres de ambas as partes estejam claramente estabelecidos, evitando litígios futuros. Além disso, a necessidade de notificação, seja judicial ou extrajudicial, reforça a segurança jurídica e a previsibilidade nas relações contratuais. Segundo Tartuce (2015), a exigência da notificação é fundamental para que a cláusula resolutiva expressa produza seus efeitos e para que a rescisão contratual ocorra de maneira válida e eficaz.

2.4 A Resolução do Contrato e a Reintegração de Posse

O descumprimento das obrigações contratuais pode resultar na resolução do contrato e na reintegração de posse do imóvel ao vendedor. Esse processo deve ser conduzido com base na notificação do devedor, garantindo-lhe a oportunidade de sanar a inadimplência antes que o contrato seja rescindido.

Caso o prazo concedido ao devedor se esgote sem que a dívida seja quitada, a cláusula resolutiva expressa permite ao vendedor retomar o imóvel. No entanto, essa resolução contratual não impede que o comprador inadimplente busque judicialmente a revisão do contrato ou o ressarcimento dos valores pagos. Esse entendimento é reforçado por Reis Junior (2018), que

destaca a possibilidade de o comprador contestar a rescisão e requerer a restituição de quantias já desembolsadas, buscando um equilíbrio entre as partes envolvidas.

2.5 Para a Resolução Contratual, Precisa-se Judicializar

Segundo Orlando Gomes, no direito brasileiro a resolução contratual não se opera automaticamente, ainda que presente a clausula resolutória expressa. Destaca que o direito brasileiro se filia ao sistema francês, que reclama intervenção judicial para a dissolução do vinculo contratual.

A verificação do inadimplemento é imprescindível para acolher o pedido judicial de resolução de contrato.

Haverá inadimplemento no caso de absoluta impossibilidade de cumprimento de obrigação prevista no contrato por fato imputável ao devedor. Ela é definitiva e autoriza o credor a exigir judicialmente a desconstituição do contrato e as perdas e danos decorrentes da inexecução.

2.6 O Cumprimento da Obrigação se Faz Necessário Interpelação Judicial ou Extrajudicial

Segundo Maria Helena Diniz a mora *ex persona* onde a falta de termo certo para a execução da obrigação contratual obriga a parte lesada pelo retardamento a se valer dos meios existentes no ordenamento jurídico para interpelar o devedor, tais como a notificação judicial ou extrajudicial e o protesto.

2.4 Pode-se Utilizar da Notificação Judicial ou Extrajudicial

Segundo Antônio Carlos Marcato, quanto à forma de notificação, o compromitente vendedor pode utilizar tanto da forma extrajudicial como judicial, sendo que a primeira goza de maior difusão ante sua maior praticidade e menor custo. Eleita a via extrajudicial, o compromitente vendedor poderá se valer, por

exemplo, de correspondência com aviso de recebimento ou de documento expedido por Cartório de Títulos e Documentos.

Por fim, tratando-se de imóvel inserido em loteamento não registrado, não poderá o empreendedor reclamar em juízo a resolução do contrato por falta de pagamento das parcelas, ainda que efetive a prévia notificação do adquirente, pois, enquanto perdurar a situação de irregularidade, a cláusula contratual que prevê a resolução do compromisso de compra e venda por falta de pagamento será reputada nula de pleno direito, nos expressos termos do artigo 39 da Lei n° 6.766/79.

O pedido de resolução contratual, em regra, é cumulado com o de reintegração na posse, destinado a oportunizar ao compromitente vendedor a recuperação do imóvel compromissado à venda.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1 A Aplicação da Cláusula Resolutiva Expressa em Caso de Inadimplemento: Análise do Julgado do STJ

Analisando o julgado apresentado pelo STJ onde o contrato foi assinado e ouve a imissão da posse na assinatura e pagamento do sinal, ficando em aberto parcelas estipuladas em valores e datas certas, ocorreu o inadimplemento das parcelas, notificado conforme manda a legislação o devedor não purgou a mora e judicializou a causa alegando que não foi pedido a extinção do contrato e querendo se manter da posse do imóvel, no entendimento dos julgadores como o devedor foi notificado por vias legais e não purgando a mora, faz-se cumprir a cláusula resolutiva expressa conforme acordado no princípio da boa-fé contratual, estando inadimplente e tendo o prazo à purga a mora e não resolvendo o vendedor que foi a parte lesada tomou suas medidas cabíveis e com a notificação extrajudicial já se faz cumprir a reintegração de posse e a extinção contratual, automaticamente quando o contrato não é cumprido e

havendo a cláusula resolutiva expressa se faz os meios legais como a notificação extrajudicial não se faz a necessidade de judicializar tendo em vista a legalidade da cláusula resolutiva expressa ter autonomia suficiente para se fazer cumprir o acordado e de direito, entrou em mora, precisa o devedor notificar, se respeita o prazo estipulado e não sendo purgada a mora e não havendo pronunciamento do devedor, o silencio automaticamente já faz se entender que o devedor está de acordo.

"A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que a existência de cláusula com previsão expressa de resolução contratual por falta de pagamento autoriza o ajuizamento de ação possessória, sem a necessidade de outra ação judicial, prévia ou concomitante, para rescindir o negócio de compra e venda de imóvel."

"A decisão seguiu o voto do ministro Marco Buzzi, relator do recurso especial julgado na turma. Segundo ele, a **Lei 13.097/2015** – mesmo não se aplicando ao caso, por ser posterior – trouxe um novo olhar na interpretação de controvérsias sobre contratos com cláusula resolutiva expressa."

Inadimplência e reintegração de posse

Na origem do caso, uma fazenda foi vendida em sete prestações e entregue ao comprador após o pagamento da primeira delas. Diante da inadimplência das demais parcelas, a vendedora notificou extrajudicialmente o comprador, com base no contrato – que trazia cláusula resolutória expressa –, e promoveu a resolução contratual.

Foi concedida a reintegração de posse do imóvel à vendedora, e o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul considerou desnecessário o ajuizamento de ação de resolução contratual, diante da existência de cláusula resolutória automática para o caso de falta de pagamento.

No recurso especial, o comprador questionou a reintegração de posse sem pedido judicial de rescisão do contrato.

Legislação não impõe resolução judicial

O relator observou que, embora o artigo 474 do Código Civil dispense a via judicial quando existente a cláusula resolutiva expressa – a qual se opera de pleno direito – o STJ considerava imprescindível a prévia

manifestação judicial para que fosse consumada a resolução do compromisso de compra e venda de imóvel, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva. Entre outros precedentes, mencionou o **REsp 620.787**, de relatoria do ministro Luis Felipe Salomão.

No entanto, para Marco Buzzi, "a lei não determina que o compromisso de compra e venda deva, em todo e qualquer caso, ser resolvido judicialmente; pelo contrário, admite expressamente o desfazimento de modo extrajudicial, exigindo, apenas, a constituição em mora *ex persona* e o decurso do prazo legal conferido ao compromissário comprador para purgar sua mora".

“O ministro destacou que a solução proposta – mais condizente com as expectativas da sociedade em relação a uma mínima intervenção estatal no mercado e nas relações particulares – considera a necessidade de desjudicialização e simplificação de formas e ritos.”

“"Compreender a exigência de interpelação para constituição em mora como necessidade de se resolver o compromisso de compra e venda apenas judicialmente enseja confusão e imposição que refogem à intenção do legislador ordinário, por extrapolar o que determina a legislação específica sobre o compromisso de compra e venda de imóvel", sustentou o magistrado.”

Com motivos plausíveis, contrato pode ser mantido

Segundo Marco Buzzi, nada impede a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de imóveis, após a notificação do comprador inadimplente e decorrido o prazo sem a quitação da dívida. A partir daí, é facultado ao vendedor exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva para a resolução do negócio de forma extrajudicial.

"A eventual necessidade de o interessado recorrer ao Poder Judiciário para pedir a restituição da prestação já cumprida, ou devolução da coisa entregue, ou perdas e danos, não tem efeito desconstitutivo do contrato, mas meramente declaratório de relação evidentemente já extinta por força da própria convenção das partes", declarou.

O ministro ressaltou ainda que, em situações excepcionais, havendo motivos plausíveis e justificáveis para a não resolução do contrato, o

devedor poderá buscar a via judicial para tentar manter o ajuste, oferecendo todas as defesas que considerar adequadas a fim de obter a declaração de prosseguimento do contrato.

Esta notícia refere-se ao(s) processo(s):REsp 1789863
https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/24082021-Para-Quarta-Turma--clausula-resolutiva-expressa-em-contrato-imobiliario-dispensa-acao-para-rescisao-por-falta-de.aspx

3.2 Efeitos da Cláusula Resolutiva Expressa e Notificação do Inadimplemento: Análise do Recurso Especial nº 1.789.863 do STJ

Conforme seguido a linha de pensamento dos autores citados e do julgado do STJ apresentado, seguindo o princípio da boa-fé nos contratos onde as partes tendem a cumprir a sua obrigação, porem como se trata de algo futuro e incerto, a medida se faz necessária para garantir as partes que tudo que foi acordado contratualmente como os pagamentos, não sendo efetuados, o vendedor precisa notificar o comprador ou judicialmente ou extrajudicialmente através do cartório de títulos e documentos para que o mesmo tenha ciência da mora e busque sana-la ou dar o direito do vendedor se reintegrar do seu imóvel.

"A recente Lei Federal nº 13.097/2015 alterou ou somente consolidou a forma da resolução do contrato de compromisso de compra e venda dos imóveis não loteados, estabelecendo a absoluta desnecessidade de intervenção judicial quando, devidamente notificado o devedor, esse não purgar a mora no prazo legal estabelecido [...]".

"[...] qualquer que seja o regime jurídico diante da natureza do objeto (imóvel loteado, não loteado, incorporado), a mora nos compromissos de compra e venda de imóvel, além de ser 'ex persona', por força de expressa disposição normativa acerca da questão, deve ser comprovada pela notificação do devedor, procedimento interpelatório que além de notificar o compromissário comprador inadimplente acerca de sua mora, confere a ele o direito de, no prazo estipulado,

purgá-la, interregno a partir do qual, havendo cláusula resolutória expressa, poderá a parte prejudicada considerar rescindido o ajuste".

3.3 TJSP - AC n° 4891044700, 7 Câmara de Direito Privado, rel. Élcio Trujillo, j. 15.5.2007

"Compromisso de compra e venda. Rescisão de contrato c.c. reintegração de posse. Recurso do réu tempestivo (art. 184, § I, do CPC). Prescrição. Inocorrência. Contagem do prazo a partir da constituição em mora do devedor. Inexistência, no entanto, de notificação prévia. Imprescindibilidade. Autores buscam a rescisão do contrato pelo alegado atraso do comprador no pagamento das parcelas contratadas. Artigo 32 da Lei 6.766/79 que não foi revogado. Notificação que apenas se dispensa quando a ação for ajuizada pelo comprador em face do vendedor ou então, por desvio de finalidade do bem (o que não é a hipótese dos autos). Citação que, ademais, não pode ser substitutiva para configuração da mora. Carência da ação. Condição da ação que pode ser revista pelo Tribunal, em razão do apelo interposto, ainda que matéria ali não deduzida (ao menos, de forma expressa).

Ausência de condição da ação que deve resultar em qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição na sua declaração judicial. Sentença reformada ex officio para esse fim. Recurso do réu provido, com observação, prejudicado o adesivo" (TJSP - AC n° 5165834100, 8* Câmara de Direito Privado, rel.

Des. Salles Rossi, j. 22.11.2007). Vide também: "Rescisão Contratual e Reintegração de Posse. Notificação premonitória dos réus. Ausência. Condição especial da ação. Citação válida que não afasta a necessidade de prévia interpelação. Impossibilidade jurídica do pedido. Aplicação do disposto no Decreto-lei n° 745/69 e da Súmula 76/STJ. Feito que apesar disso, foi julgado procedente. Carência decretada de ofício. Extinção da ação (art. 267, VI do CPC). Recurso prejudicado" (TJSP - AC n° 4891044700, 7 Câmara de Direito Privado, rel. Élcio Trujillo, j. 15.5.2007).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho acadêmico tem por objetivo, acrescentar ao acervo estudantil do direito imobiliário, área de grande expansão e falta de informações especializadas na academia, se tratando de um nicho amplo e a tamanha importância dos contratos de compra e venda de imóveis rurais com clausula resolutiva expressa, através de estudos amplos, consultando autores e jurisprudências para ter embasamento conclusivo e entender a importância da utilização da clausula resolutiva expressa e como poderá se fazer cumprir através dos meios legais onde que para se fazer aplicar precisará o comprador estar com uma parcela em mora ate 15 (quinze) dias, para que possa através de uma notificação do Cartório de Títulos e Documentos, para que o mesmo tenha ciência do cumprimento da obrigação ou o vendedor terá o direito da sua reintegração da posse da sua terra, assim havendo a resolução do contrato e dado por encerrado.

Com essa análise, espera-se que este trabalho ajude em futuras pesquisas e discussões sobre o assunto, contribuindo para uma melhor compreensão do tema e para o uso mais eficiente desse mecanismo nos contratos de compra e venda de imóveis.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos: teoria das obrigações contratuais, técnica contratual, compromisso irretratável de compra e venda, compra e venda, compra e venda internacional. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. v. 1.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil 1 | Parte Geral – Obrigações – Contratos – Esquematizado. Coordenador: Pedro Lenza. São Paulo: Saraiva, 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil 3 | Contratos Unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2021.

GOMES, Orlando. Contratos. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

GOMES, Orlando. Obrigações. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GOMES, Orlando. Pressuposto da inscrição de promessa de venda. Execução para cumprimento de obrigação de fazer. Substituição de declaração negocial. Revista dos Tribunais, São Paulo, ano 63, v. 469, p. 39-44, nov. 1974.

JR., Valter Farid A. Compromisso de Compra e Venda. Rio de Janeiro: Atlas, 2009.

MARCATO, Antônio Carlos. Procedimentos especiais. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.863 - MS (2013/0376277-6). STJ.

REIS JUNIOR, Antônio dos. A Promessa de Compra e Venda de Imóveis: Os Efeitos do Inadimplemento em Perspectiva Civil – Constitucional. São Paulo: Almedina, 2018.

TARTUCE, Flavio. Direito Civil | Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie 3. 14ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil. Volume único. 5ª edição. São Paulo: Método, 2015.

UNIFTC

ATA DE DEFESA

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

NOME DO PROFESSOR ORIENTADOR
Paulo Rui de S. Acioli

NOME DOS ESTUDANTES ORIENTANDOS
Francisco Nunes Mauricio Costa

TÍTULO DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
Contrato de Compra e Venda de Imóveis

NOME DOS PROFESSORES DA BANCA EXAMINADORA DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
Tarsa Luz Carla Conceição

Após análise do trabalho apresentando, a Banca Examinadora composta pelos professores acima identificados considerou:

(X) Aprovado ( ) Aprovado com ressalvas ( ) Reprovado

Será aprovado o Trabalho de Conclusão de Curso que obtiver a média final igual ou superior a 70 (setenta). 90,00 (noventa).

O resultado aprovado com ressalvas conduz o TCC a um processo de correção dos aspectos apontados como falhos pela banca examinadora. Para realizar as adequações sugeridas, os estudantes terão um prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, a partir deste dia. Após a versão final, deve ser solicitado o procedimento de depósito, para disponibilidade no Repositório Institucional da Rede UniFTC.

Data: 29/05/2025

Assinturas:

Professor Orientador	Prof. Membro da banca	Prof. Membro da banca
	Silvanda	

UNIFTC

ORIENTAÇÃO DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

TERMO DE COMPROMISSO

CARTA DE ACEITE DO ORIENTADOR/CO-ORIENTANDOR

Salvador, 30 de maio de 2025,

Eu, LAINE REIS DOS SANTOS ARAUJO prof.(a) do colegiado de Direito da rede UNIFTC (PARALELA), comprometo-me a orientar os discentes abaixo descritos:

Discente 1 Franciel de Jesus das Neves: Matrícula 221292770
Discente 2 Mauricio Nunes Costa: Matrícula 232292150

Regularmente matriculados no curso de DIREITO, na disciplina de TCC II no semestre 2021.1, e seu trabalho de conclusão de curso intitulado:

Contrato de Compra e Venda de Imóveis Rurais

Declaro pelo presente instrumento, estar ciente das normas que regem o TCC do colegiado de Direito da rede UniFTC, divulgado por esta Unidade de Ensino, bem como a disponibilização em formato PDF, em sua versão final, para o Repositório Institucional (RI).

Discentes:
Franciel de Jesus das Neves
franciel02me@gmail.com

Mauricio Nunes Costa
perito.mcosta@gmail.com

(assinatura dos alunos): 1-_____, 2-_____, 3 -_____.

Orientador: LAINE REIS DOS SANTOS ARAUJO e-mail: laine_reis@yahoo.com

(assinatura do (a) orientador(a): _____

Início da orientação: 05/02/2025 Data da entrega: 30/02/2025

Para pesquisas de campo encaminhadas ao Comitê de Ética:

Data de aprovação do Comitê de Ética em Pesquisa: 30/02/2025b

Número do registro:

(Anotar a data e o nº do registro no CEP)

03/06/2025, Bahia.