

7. Compromisso de Compra e Venda: Registro Imobiliário e Seus Efeitos

Purchase and Sale Agreement: Registration and Its Effects

(Autor)

VIVIANE ALESSANDRA GREGO HAJEL

Mestre e Graduada em Direito pela Unesp. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela PUC-Minas/Irib. Professora em nível de Graduação e Pós-Graduação. Advogada. viviane.hajel@hotmail.com

Sumário:

- 1 Introito
- 2 Escorço histórico
- 3 Conceito de contrato de compromisso de compra e venda
- 4 Formalidades do compromisso de compra e venda
- 5 Importância do registro imobiliário
- 6 Efeitos obrigacionais
- 7 Adjudicação compulsória
- 8 Conclusão
- 9 Bibliografia

Área do Direito: Civil

Resumo:

O presente estudo, realizado com base na teoria tridimensional do direito e no método dedutivo, através da análise da legislação, da doutrina e da jurisprudência pertinentes ao tema, objetiva a demonstração de corrente partidária da prescindibilidade do registro do contrato de compromisso de compra e venda, para deferimento da adjudicação compulsória, mesmo após a entrada em vigor do Código Civil de 2002. Como ato prévio à transferência do domínio, por forma derivada, apresenta-se o compromisso de compra e venda, através do qual as partes comprometem-se a formalizar um contrato de compra e venda. Confere ao compromissário-comprador direito real de aquisição do imóvel, oponível a terceiros, desde que registrado no Cartório competente. O direito real do compromissário-comprador impede o promitente-vendedor de dispor do bem, tornando anuláveis quaisquer alienações ou onerações posteriores, além de garantir o direito de sequela ao que prometeu comprar. Estando pago o preço, independentemente do registro, permitia-se a exigência da outorga da escritura definitiva, pelo promitente-vendedor, através da adjudicação compulsória

do imóvel. Outra, contudo, a postura do Código Civil de 2002, que passou a exigir a inscrição do contrato, para tanto. Todavia, conclui-se que parcela da doutrina mantém entendimento no sentido da desnecessidade da inscrição do compromisso, junto ao Ofício Registrário competente, para deferimento da adjudicação compulsória.

Abstract:

This study, carried out with bases in the three-dimensional theory of law and the deductive method, analyses of the pertinent legislation, doctrine and jurisprudence relevant to the topic, pursues the demonstration of the dispensability of obligatory registry of purchase and sale agreement to grant compulsory award of land, even after the Civil Code of 2002. As a preliminary act to property transfer, by derivation, the purchase and sale agreement, through which the parties assume the obligation to formalize a purchase and sale agreement, confers the real right of property acquisition to the promissory buyer, enforceable against third parties, if the agreement is registered at the competent registry office. The real right conferred to the promissory buyer prevents the promissory seller from freely disposing of this property, making voidable any subsequent acts of disposition or incumbrances, and ensure the right of pursuit to the promissory buyer. Paid the price, regardless of registry, it allowed the promissory buyer to demand the granting of the final deed by means of property adjudication. Another, however, is the position adopted by the Civil Code of 2002, demanding that the contract be previously registered. However, part of the doctrine maintains the position of the dispensability of the prior registry of the agreement for the judge to be able to award the property to the promissory buyer.

Palavra Chave: Compromisso de compra e venda - Registro de imóveis - Adjudicação compulsória


Keywords: Purchase and Sale Agreement - Land registry - Property adjudication

1. Introdução

O presente estudo versa sobre o contrato de compromisso de compra e venda, como título hábil à inscrição nos Cartórios de Registro de Imóveis, bem como sobre os efeitos obrigacionais por ele gerados e, especialmente, sobre os efeitos decorrentes do mencionado registro.

A análise faz-se importante, tendo-se em vista divergências doutrinárias acerca não só do próprio conceito ou definição do contrato de compromisso de compra e venda, mas também a respeito da natureza do direito do promissário-comprador e, ainda, quanto à imprescindibilidade, ou não, do seu registro, para aquisição do direito à adjudicação compulsória.

De forma restritiva, ao se delimitar o tema *Compromisso de compra e venda: registro imobiliário e seus efeitos*, tem-se em mente um trabalho que busque, dentro da teoria da tridimensionalidade, a metodologia utilizada. Assim, serão estudados o fato social, a norma jurídica e o valor decorrente e atribuído a ambos.

Pela utilização do método dedutivo, far-se-á a análise da legislação, da doutrina e da jurisprudência pertinentes, iniciando-se o trabalho com um breve relato histórico acerca das origens do compromisso de compra e venda, perpassando por sua conceituação, requisitos formais e efeitos obrigacionais, até que se chegue às reflexões sobre as alterações trazidas pelo  [Código Civil](#) brasileiro de 2002 a respeito do assunto ora versado.

O objetivo maior é a demonstração de posicionamento doutrinário partidário da desnecessidade da inscrição do contrato, para deferimento da adjudicação compulsória, mesmo após o advento da nova codificação civilista, em benefício de grande parcela da população.

2. Escorço histórico


Ordenamentos houve que não validavam acordos realizados entre partes, com o objetivo de celebrar um contrato, chamado principal, como o direito romano, que não dava relevância a este tipo de contrato, dito

preliminar: o simples acordo entre partes ou convenção não gerava obrigações (*nuda pactio obligationem non parit*), pois não possuía um fundamento jurídico, a *causa civilis*, a qual embasava um ato jurídico bilateral, a fim de que se tornasse um contrato. Ressalte-se que apenas os credores figurantes em tais contratos possuíam direito a uma ação capaz de socorrê-los contra as peripécias de seus devedores. Leonardo Coviello (apud BESSONE, 1997) afirma que tais convenções poderiam obter eficácia jurídica, desde que ligadas a um contrato, ou tomando a forma de uma *stipulatio*; tendo sido este o início dos *pacta de contrahendo*.

Na legislação portuguesa, origem do direito brasileiro, remontam às Ordenações Afonsinas (século XV) as origens do contrato preliminar, previsto em seu Livro IV, Título 57, § 1.º: “Diz o direito que se dous homeês fazem algum contrauto d’aveença, ou de venda, e ficão pera fazer Estromento de Certidooẽ, aquelle, que ouver de fazer o Estromento, se possa quitar, se quiser, ante que o Estromento faça.” (PORTUGAL, 1984a, p. 203).

Em 1603, as Ordenações Filipinas reproduziram, em seu Livro IV, Título XIX, a figura do contrato preliminar, já inserida no Código Manuelino, do século XVI (Livro IV, Título XXXVI) (PORTUGAL, 1984b), com clareza:

Se algumas pessoas fizerem contracto de venda, ou de outra qualquer convença, e ficarem para fazer scriptura desse contracto, antes que se a tal scriptura faça, se póde arrepender e arredar da convença, o que havia de fazer a scriptura. E isto haverá lugar, quando o contracto for tal, que segundo Direito não possa valer sem scriptura, e que a scriptura seja da substância do contracto, assi como nos contractos, que se devem fazer e insinuar, e em contracto emphyteutico de cousa Ecclesiastica, e em outros, que segundo Direito são de semelhante qualidade e condição. (PORTUGAL, 1833, p. 33-34)

O  [Código Civil](#) brasileiro de 1916 (BRASIL, 2003), em seu art. 1.088 previa a possibilidade de exercício do direito de arrependimento das partes, antes da assinatura do instrumento público, tendo por consequência somente a indenização por perdas e danos.

Art. 1.088. Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 ao 1.097.

Posteriormente, o Dec.-lei 58/1937 (BRASIL, 1937), aplicável, inicialmente, somente a imóveis loteados, trouxe a regra da irretratabilidade do pacto, no silêncio das partes, gerando o direito real do promitente-comprador, se registrado o instrumento.

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei 6.014, de 1973).

§ 1.º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.” (Redação dada pela Lei 6.014, de 1973).

§ 2.º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição. (Redação dada pela Lei 6.014, de 1973).

(...)

Referida norma trouxe diversas inovações sobre o tema, atribuindo, como já salientado, característica de direito real de aquisição ao direito do promissário comprador, oponível a terceiros, a partir da averbação (art. 5.º) do compromisso.

Art. 5.º A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou

oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

Ademais, proibiu a faculdade de arrependimento prevista no art. [1.088](#), [CC/1916](#); ¹ possibilitou a adjudicação compulsória, na hipótese de injusta recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva; permitiu a contratação por instrumento particular, independentemente do valor; ² admitiu a cessão do contrato, independentemente da anuência do promitente vendedor; eliminou a cláusula resolutiva expressa, introduzindo a mora *ex persona*. ³

Em sequência, a Lei 649/1949 (BRASIL, 1949) estendeu a irretratabilidade do acordo aos imóveis não loteados, como regra, alterando o art. 22 do Dec.-Lei 58/1937. Isso significa que, se houver interesse das partes, pode-se prever expressamente o direito à retratação, mediante cláusula de arrependimento – desde que dita cláusula tenha sido inserida em contrato paritário, mantendo-se o equilíbrio entre as partes e se preservando a boa-fé (CC, art. 422).

Art. 1.º O art. 22, do Dec.-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937, passa a ter esta redação: "Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil".

Em 1979, a denominada Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766) derogou o Dec.-Lei 58/1937, quanto aos imóveis urbanos, ⁴ mantendo a sua aplicação integral somente aos imóveis rurais loteados (os rurais não loteados continuaram previstos na Lei 649/1949 que, em verdade, alterou o art. 22, do Dec.-Lei, como já dito). O seu art. 25 tem por não escrita a cláusula de arrependimento, nos contratos relativos a imóveis urbanos loteados.

Art. 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Observe-se que o dispositivo legal já se refere a registro, e não mais a averbação do compromisso de compra e venda, considerando-se, inclusive, a entrada em vigor da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73, art. 167, I, 9 e 18, conforme redação dada pela Lei 6.216/1975).

O Código Civil de 2002 (BRASIL, 2008), aplicável aos imóveis urbanos e aos rurais não loteados quanto à temática, regula expressamente o contrato preliminar, em seus arts. 462 ao 466.

Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

Art. 464. Esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação.

Art. 465. Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos.

Art. 466. Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor.

O instituto fora previsto, ainda, no âmbito processual, através do art. 1.006, § 2.º, do CPC de 1939 (BRASIL, 1939), ao afirmar que, “nas promessas de contratar, o juiz assinará prazo ao devedor para executar a obrigação, desde que o contrato preliminar preencha as condições de validade do definitivo”.

3. Conceito de contrato de compromisso de compra e venda

O compromisso de compra e venda é uma espécie do gênero contrato preliminar, através da qual as partes se comprometem a realizar, *a posteriori*, um contrato de compra e venda, como o próprio nome esclarece.

Segundo Darcy Bessone (1997), o contrato preliminar tem por característica principal o seu objeto, que se perfaz na obrigação de contratar. Assim, o contrato preliminar é aquele firmado entre duas ou mais partes, as quais se obrigam a constituir um segundo contrato, ou seja, o contrato definitivo ou principal. Este último terá como objeto, então, as suas próprias prestações, de acordo com o seu conteúdo. Extinguirá ele, portanto, as obrigações do contrato preliminar, por sua própria existência e por satisfazer as obrigações naquele previstas, criando, ainda, outras obrigações, decorrentes das novas relações que dele resultarem.

Executa-se, geralmente, através da conclusão do contrato definitivo que, em consequência, torna-se, simultaneamente, solutório e constitutivo. Será solutório, enquanto consistir no cumprimento de obrigações assumidas no contrato precedente, extinguindo-as. Será constitutivo, no concernente às novas relações que dele resultarem, em caráter definitivo.

Assim, não são idênticos os objetos do contrato preliminar e do definitivo. No primeiro, o objeto é a obrigação de contratar, ao passo que, no segundo, são as prestações próprias do contrato principal, como as que derivam da compra e venda.

O compromisso de compra e venda é o contrato pelo qual as partes se obrigam a concluir outro negócio jurídico, dito negócio principal, ou contrato principal, na opinião de Pontes de Miranda (2001).

Miguel Maria de Serpa Lopes (1991) enuncia que o contrato de promessa de compra e venda caracteriza-se quando o promitente-vendedor promete vender e o promitente-comprador promete comprar coisa determinada ou determinável, possuindo ambos a obrigação de outorgar a escritura definitiva, em conformidade ao estabelecido pelas partes, no contrato.

A promessa de compra e venda pode ser, portanto, bilateral ou unilateral. Será bilateral quando envolver o compromisso de ambas as partes, no sentido da realização do contrato definitivo de compra e venda, estabelecendo, assim, obrigações recíprocas. Como todo contrato preliminar, a promessa de compra e venda gera uma obrigação de fazer, que se executa mediante a outorga do contrato definitivo. A prestação a que as partes estão obrigadas é, assim, o fato da realização da compra e venda. E, como não existe previsão formal para as *obligationes faciendi*, pode assumir a forma pública ou particular.

Já a promessa unilateral consiste numa obrigação para uma das partes (promessa de vender ou promessa de comprar), enquanto a outra parte fica livre para realizar, ou não, o contrato. Um está vinculado à prestação e o outro, não.

Orlando Gomes (2002) entende a caracterização do compromisso de compra e venda como contrato preliminar impróprio, haja vista que, no segundo contrato, há apenas a repetição da vontade expressa no primeiro deles, o compromisso. A fonte das obrigações está no primeiro ato. O segundo, embora denominado *contrato*, não é fonte de direitos e obrigações e, sim, causa de extinção de obrigação, caracterizando-se como um pagamento. Portanto, o compromisso de venda é contrato típico, através do qual as partes se obrigam, reciprocamente, a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel, mediante a reprodução do consentimento no título hábil, o contrato de compra e venda.

O contrato de promessa de compra e venda, de natureza imobiliária, tem sido conceituado, portanto, como um acordo de vontades, por meio do qual as partes se obrigam a efetuar, nas condições estabelecidas e de acordo com os preceitos legais, uma escritura⁵ definitiva de compra e venda, assim que for pago o preço

ajustado.

Observe-se que a promessa de compra e venda apresenta as mesmas características do contrato definitivo: é sinalagmática, pois faz nascer direitos e obrigações a quem vende e a quem compra; é estabelecida a título oneroso, porquanto os contraentes visam a vantagens correspondentes às respectivas prestações; é consensual, pois, para sua formação, é imprescindível o consentimento das partes, restando desnecessária a tradição do objeto para existência do contrato; é comutativo, porque são certas e equivalentes as prestações, não prevendo o risco.

Quanto ao fato de ser ou não instrumento translativo de domínio, é ponto controvertido na doutrina brasileira, dominando, contudo, a teoria segundo a qual a promessa de compra e venda não transmite o domínio, adotada, entre outros, por Pontes de Miranda (2001), Darcy Bessone (1997), Serpa Lopes (1991), Caio Mario da Silva Pereira (2003b) e Orlando Gomes (2002).

Já Barbosa Lima Sobrinho ([19--], p. 91) pensa de maneira diversa. Escreve: "O segundo contrato é uma prestação de fato e não uma alienação", e prossegue, afirmando que a "escritura definitiva já não encontra nenhum direito real para transferir, pois que posse, uso, gozo, disponibilidade da propriedade, tudo foi objeto do primeiro contrato. Parecidos, portanto, que o domínio já foi transferido para o promitente comprador, pois só lhe resta a obrigação de fazer, sem maior significação aliás, pois que pode ser exigida e até desprezada".

E continua o autor: "A realidade mostra que a transmissão dos direitos reais se processa por força do contrato de compromisso de compra e venda, e não do segundo contrato".

José Osório de Azevedo Júnior (1979, p. 7-8) entende que os "tradicionais poderes inerentes ao domínio (*jus utendi, fruendi et abutendi*) são transferidos ao compromissário-comprador, enquanto o compromitente-vendedor conserva para si a propriedade nua, vazia, ou menos ainda do que a propriedade nua. (...) Nada, rigorosamente nada, resta ao compromitente-vendedor".

Opta-se pelo entendimento de ser o compromisso de compra e venda típico contrato preliminar, por ter, como objeto, a formalização de um segundo contrato – a escritura definitiva de compra e venda. Além disso, não é ele apto a transferir o domínio, posto adquirir-se a propriedade imóvel, segundo o ordenamento jurídico nacional, dentre outras formas, pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel (CC, art. 1.245), título este representado pela escritura pública de compra e venda (CC, art. 108), ou por contrato particular, nas hipóteses admitidas em lei. Portanto, o simples compromisso de compra e venda não possui capacidade para transferir o domínio.

4. Formalidades do compromisso de compra e venda

Como qualquer negócio jurídico, o compromisso de compra e venda deve observar os requisitos de validade, estabelecidos pelo art. 104, CC: agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; forma prescrita ou não defesa em lei.

Ainda sobre as regras de cunho geral, estabelece o art. 108 do estatuto mencionado que a escritura pública será da substância do ato, nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta salários mínimos vigentes no país, donde se pode concluir pela exigibilidade da escritura pública em praticamente todos os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis.

Além disso, como consequência do acima exposto, a prova do contrato em lume só se fará por escrito, de acordo com o art. 227, CC, o qual admite a prova exclusivamente testemunhal, somente para aqueles contratos que não ultrapassem o valor correspondente ao décuplo do maior salário mínimo vigente no país, ao tempo em que foi celebrado o contrato.

Por fim, admite-se o instrumento particular como prova de obrigações convencionais de qualquer valor, quando feito ou assinado por quem se encontre na livre disposição administrativa de seus bens (CC, art. 221).

Observe-se, contudo, que dito documento não produzirá efeitos contra terceiros, antes de inscrito no registro público, figurando, apenas, como elemento válido de prova e de garantia das relações jurídicas entabuladas entre as partes contratantes.

Volta-se, agora, mais detidamente, para as especificidades do compromisso de compra e venda.

Reza o art. 26, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (BRASIL, 1979), que os compromissos de compra e venda poderão se constituir por meio de escritura pública ou instrumento particular, definindo, na sequência, seus requisitos formais:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data de inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1.º O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2.º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

Também o Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937) não estabelece forma obrigatória para os contratos referentes a imóveis loteados, autorizando sejam eles efetuados por instrumento público ou particular, de acordo com o estatuído em seu art. 11. O § 1.º de tal dispositivo permite sua feitura por forma manuscrita, datilografada ou impressa, permitindo, inclusive, espaços em branco, a serem preenchidos, em cada caso.

Referido art. 11 faz, também, praticamente, todas as exigências impostas pelo citado art. 26, da Lei 6.766/1979 (BRASIL, 1979), quanto às especificações que devem figurar no contrato. Em seu § 2.º, estabelece a imprescindibilidade da outorga uxória para formalização do contrato e conseqüente realização do negócio. Já, a Lei 6.766/1979 (BRASIL, 1979) utiliza em seu art. 18, § 3.º, o termo *outorga conjugal* e, não somente, *uxória*. Deve-se lembrar que, com a entrada em vigor do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2008), desnecessária se apresenta a outorga conjugal, na hipótese de adoção do regime da separação total de bens pelos cônjuges, em conformidade ao seu art. 1.647.

Finalmente, ambas as normas autorizam a transferência da promessa por simples trespasse, lançado no verso das vias do contrato (Dec.-Lei 58/1937 [BRASIL, 1937], art. 13 e Lei 6.766/1979 [BRASIL, 1979], art. 31).

5. Importância do registro imobiliário

Como bem se pôde observar anteriormente, o § 1.º do citado art. 26, da Lei 6.766/1979 (BRASIL, 1979) diz respeito ao registro imobiliário do compromisso de compra e venda.

Ainda tratando da legislação supra, esta, em seu art. 25, traz a informação de que os compromissos de

compra e venda, desde que registrados, conferem ao promitente-comprador direito real oponível a terceiros.

Extraí-se, pois, deste dispositivo legal a suma importância da inscrição do compromisso no Ofício de Registro de Imóveis, haja vista ser ela a responsável pelo surgimento do direito real do promissário-comprador, oponível *erga omnes*; anteriormente a este ato, nada mais há do que um vínculo pessoal entre os pactuantes. Todavia, a partir do registro, nas palavras de Silvio Rodrigues (2003, p. 326), “o direito real nasce e se prende à coisa, liga-se indelevelmente a ela e a persegue onde quer que se encontre, nas mãos de quem quer que a detenha”.

Assim, pode-se constatar que o compromisso de compra e venda devidamente constituído e prudentemente inscrito no Registro de Imóveis, em conformidade com o prescrito, respectivamente, pelos arts. 26 e 25, da Lei 6.766/1979 (BRASIL, 1979), concede ao promitente-comprador o direito real sobre o bem de raiz, oponível contra terceiros.

Saliente-se que o Código Civil de 2002 (BRASIL, 2008) regula igualmente a matéria, exigindo a inscrição da promessa no Registro de Imóveis, para o surgimento do direito real do promitente-comprador (art. 1.417).

Dito direito é classificado por Silvio Rodrigues (2003) como um direito real de gozo sobre coisas alheias, por conferir ao promissário-comprador o direito de gozar e fruir da coisa, o direito de impedir que a mesma seja alienada a outrem e o direito de obter sua adjudicação compulsória, caso haja recusa do promitente-vendedor em lhe fornecer a escritura definitiva de compra do imóvel.

Caio Mário (2003a) afirma que, sendo irretratável a promessa de compra e venda e constando ela de registro público, dá nascimento a direito real e submete o promitente-vendedor à execução coativa, obrigando o juiz a outorgar a escritura definitiva, sob pena de valer a sentença como suprimento do ato recusado.

Contudo, tais assertivas – tão objetivas e coerentes – não retratam toda uma realidade. Darcy Bessone (1997), em estudo aprofundado sobre a questão, fala das grandes divergências sobre o assunto em lume, nas doutrinas francesa, alemã, italiana e pátria.

Tais divergências dizem respeito à natureza do direito do promissário-comprador, quando este se vê esbulhado em sua posse (ou direito a ela), pelo promitente-vendedor, o qual se recusa a cumprir o contrato preliminar, ou seja, a promessa de compra e venda. Sucedendo essa hipótese, a negativa do promitente-vendedor em conferir ao promissário-comprador a escritura definitiva (objeto do compromisso), mesmo que cumpridas e satisfeitas todas as obrigações assumidas por este último – inclusive o pagamento total do preço –, qual a atitude a ser tomada pelo prejudicado e quais os direitos que o amparam?

Surge, então, a grande discórdia sobre a questão em pauta, posto haver doutrinadores que veem de maneira diferente o assunto, crendo alguns ser de natureza pessoal o direito cabível ao comprador, enquanto outros acreditam ser de natureza real a obrigação do vendedor para com o comprador, causando consequências práticas, posto ser diferentes os tipos de ação, conforme se estabeleça ser uma obrigação de cunho real ou pessoal.

Anteriormente, o contrato preliminar de compra e venda de bem imóvel gerava, ordinariamente, para o promitente-vendedor apenas uma obrigação de fazer, consistente em prestar declaração de vontade, ou seja, obrigação de outorgar escritura de venda e compra. Dessa convenção, surgia para o promissário-comprador mero direito pessoal de reclamar a execução do ajuste, com a consequência de ficar o vendedor, em caso de recusa, sujeito a perdas e danos, em respeito à ideia de que ninguém pode ser diretamente coagido a praticar ato a que se obrigara, ou seja, ninguém pode ser compelido a prestar um fato contra a sua vontade.⁶

Tratando-se de um mero direito pessoal, não haveria como vincular terceiros ao negócio original, de modo que, na hipótese de o promitente-vendedor alienar a coisa prometida a outrem, o promissário ficava sem ação contra o adquirente, restando-lhe apenas o direito de reclamar do contratante inadimplente o ressarcimento das perdas e danos.

O Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937), com as modificações trazidas pela Lei 649/1949 (BRASIL, 1949), alterou este panorama, pois determinou que, inscrito o contrato, surge para o promissário-comprador um direito real oponível a terceiros, capaz de lhe conferir a prerrogativa de obter a adjudicação compulsória.

Vê-se, portanto, que o principal efeito do registro do compromisso de compra e venda no fôlio da coisa é o surgimento de um direito real sobre o imóvel para o promissário-comprador, oponível a terceiros.

Ser oponível contra terceiros significa que, uma vez inscrita a promessa de venda, perde o proprietário o poder de dispor da coisa prometida, pois sobre ela se prende o direito do promissário-comprador de torná-la sua, uma vez pago o preço. De modo que, quaisquer alienações que o dono faça, fugindo à fé do contrato, são anuláveis por colidirem com um direito preexistente do promissário. Por seu direito ser oponível a terceiros, está o mesmo munido da prerrogativa da seqüela, podendo o promissário-comprador, por conseguinte, ir buscar a coisa nas mãos de quem quer que a detenha, para sobre ela exercer o seu direito real.

Esclarece, uma vez mais, Darcy Bessone (1997) que referido direito real independe do pagamento do preço acordado entre as partes, bastando, para que o mesmo se corporifique, apenas o registro (ou inscrição) do contrato. Portanto, o direito real sobre o imóvel nasce para o compromissário-comprador antes mesmo que este venha a efetuar o pagamento de uma única parcela do preço.

Faça-se a distinção das ideias acima expostas que, num primeiro momento, podem parecer opostas e excludentes: em decorrência do registro do contrato no Registro de Imóveis, independentemente do pagamento do valor acordado, surge o direito real do compromissário-comprador, oponível a terceiros, contra alienação ou oneração posterior do bem, conforme art. 5.º, Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937); já, em consequência do pagamento integral do preço, advém o direito pessoal à transferência do domínio, em conformidade aos arts. 15 e 16 da referida norma.

O direito à adjudicação compulsória é, portanto, consequência do preço pago, o que faz com que a obrigação do vendedor (de fazer, de outorgar a escritura) seja cumprida. Ele consiste na possibilidade de obter declaração judicial ordenando a incorporação do bem, objeto do negócio, ao patrimônio do adquirente. Assim, se o alienante se recusa, injustificadamente, a outorgar o contrato definitivo de venda, conta o promissário-comprador com um meio compulsório para se sobrepor a tal esquivança, como melhor se verá adiante.

Orlando Gomes (2002), novamente, refutando a ideia de que o compromisso de compra e venda, no direito positivo brasileiro, é um exemplo de contrato preliminar próprio, oferece como prova disso a particularidade de a legislação atribuir um direito real ao compromissário-comprador.

A doutrina, outrora, mostrou-se dividida acerca das peculiaridades deste direito real. Do fato de ser considerado direito real extraem-se algumas consequências, no entender de Orlando Gomes (2002): investido na posse do bem, pode o titular usá-lo sem restrições e fruir de suas utilidades; o direito do promitente-comprador é oponível a terceiros; pode aliená-lo mediante cessão; responde pelas obrigações que gravam o imóvel, de natureza fiscal ou civil; extingue-se com o cancelamento do registro; pode ser hipotecado.

Arnoldo Wald (2002) observa a polêmica sobre a natureza jurídica do direito real conferido ao compromissário-comprador. Diz ele que, para alguns autores, é um direito real sobre coisa própria, equiparado à propriedade, com a única diferença de ainda não ter sido passada a escritura definitiva.

Ilustrando referido posicionamento, trazem-se as palavras de Arnaldo Rizzardo (2008, p. 405):

Embora sendo dois os regimes jurídicos, promessa registrada e compra e venda se equivalem, devendo o titular daquela receber tratamento semelhante, dispensado e conferido ao proprietário. As situações jurídicas e econômicas de ambos, se não iguais enquanto há preço a pagar, uma vez pago o mesmo, tornam-se idênticas, pois ao loteador não se permite reaver o imóvel. Consolida-se a propriedade plenamente, eis que se negando aquele a transmitir por escritura o imóvel sua manifestação é suprida por decisão judicial.

Para outros autores, a promessa de compra e venda é um direito real sobre coisa alheia, seja direito real de

garantia, seja direito real de fruição. O seu enquadramento como direito real de garantia, defendido por Darcy Bessone (1997), caracteriza-se com a existência de uma relação principal (promessa de outorgar escritura de compra e venda, feito o pagamento), garantida por um acessório (o direito real, conferido ao compromissário-comprador pela inscrição do compromisso, que impede alienações ou onerações posteriores).

Serpa Lopes (1991, p. 290), acolhendo parcialmente a posição de Bessone, entende que não se trata, exatamente, de uma função de garantia, a não ser que se tome esta em sentido geral. Para o autor, “a inscrição da promessa de compra e venda de imóvel equivale a um direito real limitado, direito de aquisição, assecuratório do *contrahere* futuro, não só em relação às partes contratantes como *erga omnes*”. Na mesma linha de pensamento, segue Caio Mário da Silva Pereira (2003b), defendendo o caráter aquisitivo do direito real decorrente da promessa de compra e venda. Igualmente, Arnaldo Wald (2002) conceitua a promessa como um direito real *ad rem*, ou seja, direito de adquirir a coisa, de incluir o imóvel em seu patrimônio, formando uma nova categoria no campo dos direitos reais, seguindo a posição de Serpa Lopes acima exposta.

É, ainda, Wald (2002) quem alerta para o fato de haver os que veem na promessa um direito real de fruição, equiparando os poderes do promitente-comprador aos do usufrutuário ou enfiteuta. As situações são, todavia, diversas, pois a pretensão inerente à promessa, que inexiste nos outros casos citados, é exigir a escritura definitiva. Embora, geralmente, o promitente-comprador esteja imitado na posse, nada impede que a promessa se limite a assegurar o direito do adquirente à escritura definitiva, não lhe transmitindo a posse e não autorizando que pratique ato algum sobre a coisa, antes da escritura definitiva.

Enfim, certos estudiosos chegaram a negar caráter real ao direito de promessa, nele vendo apenas um direito obrigacional em que o promitente-vendedor, em virtude de disposição legal, estaria impossibilitado de alienar a outrem o bem prometido, ou seja, de vender depois de feita a promessa, enquanto outros, ainda, caracterizaram o direito de promessa como direito real *sui generis* – como o já citado Orlando Gomes (2002) e Washington de Barros Monteiro (2003).

Em verdade, deve-se entender o direito real conferido ao compromitente-comprador como direito real de aquisição. A partir da inscrição do contrato no Registro de Imóveis, o promitente-vendedor está impedido de alienar ou gravar, por qualquer meio ou forma, o bem, objeto da relação. Estas restrições são impostas no intuito de assegurar ou defender o direito do compromissário-comprador de vir a adquirir o imóvel, após determinado prazo, integralizado o pagamento do preço avençado. Portanto, é de natureza aquisitiva o direito real do promitente-comprador, posição contemplada, inclusive e finalmente, pelo Código Civil de 2002 (BRASIL, 2008), em seu art. 1.417, a ser adiante analisado.

6. Efeitos obrigacionais

No ordenamento pátrio, a promessa de venda nunca pode operar a transferência do domínio, devido à distinção rigorosa entre o contrato definitivo e o contrato preliminar, como já visto. Este contrato preliminar cria a obrigação de dar (outorgar a escritura definitiva) para o promitente-vendedor e seu principal efeito é a obrigação de transferir o domínio, mediante a tradição da coisa, ou a inscrição do título. Não conferida a escritura definitiva, o comprador tem sempre a execução direta e lhe assiste direito à imissão na posse, acaso esta já não se lhe tenha sido transferida (ainda que documentalente).

Descumprida a promessa de compra e venda, necessário se faz distinguir se o contrato chegou a constituir direito real, ou não. Em caso negativo, a consequência é o ressarcimento de perdas e danos, natural em qualquer obrigação de fazer. Por outro lado, em caso afirmativo, a promessa gera direito real, gravando a própria coisa, a qual o promitente-comprador tem o direito de perseguir em poder de qualquer terceiro adquirente. Proferido o julgamento, não se faz mais necessário que o contratante inadimplente formalize o contrato de venda, posto haver a substituição da declaração de vontade recusada pela sentença, que poderá ser inscrita no Registro Imobiliário, fazendo as vezes da própria escritura (contrato definitivo).

A partir da constituição do direito real, a coisa comprometida torna-se indisponível. Assim, com base no contrato de compromisso de compra e venda devidamente inscrito e com o preço pago, o promissário-comprador adquire a faculdade de receber a escritura definitiva e de anular o ato de alienação (ou oneração) que o promitente-vendedor tenha realizado, após o registro do contrato de promessa.

Contrariamente, o promitente-vendedor tem o direito de consignar a coisa em juízo, constituindo o promitente-comprador em mora, liberando-se de toda obrigação.

No passado, contudo, o contrato preliminar de compra e venda de bem imóvel gerava para o vendedor, apenas, a obrigação de fazer, consistente em prestar declaração de vontade; ou seja, obrigação de outorgar escritura de venda e compra, como já salientado, anteriormente. Dessa convenção, surgia para o comprador mero direito pessoal de reclamar a execução do ajuste, com a consequência de ficar o vendedor, em caso de recusa, sujeito a perdas e danos, em respeito à ideia de que *nemo praecise potest cogi ad factum*.

Tratando-se de um mero direito pessoal, não haveria como vincular terceiros ao negócio original, de modo que, na hipótese de o promitente-vendedor alienar a coisa prometida, o promissário ficava sem ação contra o adquirente, só lhe restando o direito de reclamar, ao contratante inadimplente, o ressarcimento das perdas e danos, como já visto.

Ninguém duvida do avanço representado pelo Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937), no campo da aquisição da propriedade imobiliária, particularmente no tocante às facilidades de forma de obtenção da posse, bem como quanto à segurança da aquisição por parte do compromissário-comprador, e quanto à garantia do crédito em favor do compromitente-vendedor.

Quando se observa um compromisso de compra e venda comum, com transmissão de posse e saldo de preço a pagar, percebe-se que dois dos poderes elementares do domínio (*jus utendi e fruendi*) foram transmitidos ao compromissário-comprador, que poderá usar da coisa e extrair dela os frutos. Parte do *jus abutendi* também foi transmitida, pois o adquirente poderá ceder seus direitos, mesmo à revelia do promitente-vendedor, e o imóvel passará à esfera de interesse de terceiro. Mas é inegável que o compromitente reservou algo substancial, ou seja, deixou de transferir o domínio sobre a coisa. Tanto é assim que o adquirente não pode, ainda, dispor plenamente da coisa, isto é, não pode depredá-la ou demoli-la, salvo mediante autorização expressa do compromitente.

O que se observa, então, é que o domínio em si mesmo foi utilizado apenas com finalidade de garantia, o que quer dizer que, no negócio entre as partes, o domínio perdeu sua posição de relevo, ficando apenas como garantidor do crédito. À medida que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito de propriedade do promitente-vendedor vai desaparecendo, até o seu esvaimento completo (AZEVEDO JÚNIOR, 1979). Quitado o compromisso de compra e venda, os poderes elementares do domínio estão inteiramente consolidados no direito do compromissário-comprador, nada mais restando ao compromitente-vendedor do que a obrigação inexorável de outorgar uma escritura.

Se o adquirente por compra e venda tem ação de imissão de posse, também a tem o compromissário-comprador; inegável que o compromisso de compra e venda, em regra, acompanhado de transmissão de posse, gera, também, obrigação de dar.

Até mesmo a ação reivindicatória tem sido admitida para o compromissário-comprador, com contrato registrado, recuperar o imóvel contra terceiros. Em princípio, nem deve ser de outro modo, pois o compromitente-vendedor, que já recebeu o preço, desinteressou-se do negócio, nada justificando que a propriedade imobiliária fique indefesa.

Carvalho Santos (1964) mostra-se adepto a esta solução, quando ensina que a reivindicatória compete àquele que apresentar o domínio pleno ou limitado, pouco importando que o direito à propriedade seja, ou não, perfeito ou pleno. O direito ao domínio, para a propositura da lide, pode ser puro e simples, ou dependente de qualquer condição para se plenificar. Nada mais certo, adaptando-se ao compromisso a admissibilidade da demanda, mesmo se apresentando limitadamente o domínio.

Comungando, ainda, da mesma ideia, Barbosa Lima Sobrinho ([19--]) defende a posição de que, pelo contrato de compromisso de compra e venda, os direitos de usar, gozar e dispor do imóvel e de reavê-lo transmitem-se do proprietário para o promissário-comprador. Encontrando-se assinado e registrado o compromisso irretratável, transfere ele o direito de dispor ao compromissário, que se torna parte legítima para a propositura de uma ação de reivindicação, própria para quem tem o domínio, seja irrevogável, seja dependente de resolução.

Particularmente, quanto a este ponto, entende a autora não ser cabível a ação reivindicatória para a defesa do promissário-comprador diante de terceiros, tendo em vista não ser o mesmo titular do direito de propriedade, fundamento e objeto da *rei vindicatio*. A partir de uma análise histórico-jurídica, fundada em um preciosismo técnico, pode-se afirmar ser a ação Publiciana o remédio adequado para a tutela do direito do promitente adquirente.

A ação Publiciana, existente de há muito e presente em vários ordenamentos jurídicos, inclusive o brasileiro, é desconhecida, senão por completo, pela esmagadora maioria da sociedade, e, principalmente, pelo meio jurídico, não fazendo parte do cotidiano de estudantes e profissionais do Direito. Mesmo os altos Tribunais do país não se referem especificamente a ela, datando das décadas de 50 e 60 a maioria dos julgados do Supremo Tribunal Federal concernentes à *Publiciana in rem actio*; raríssimas as decisões atuais.

A *actio Publiciana* originou-se no Direito Romano, como ação de recuperação da posse da coisa, objeto da propriedade pretoriana ou bonitária,⁷ quando a houvesse perdido o adquirente. Fundava-se ela na ficção de *usucapio* já consumada: o juiz decidia como se o proprietário pretoriano já houvesse adquirido o domínio quirritário, pelo fluxo do tempo. Assim, a Publiciana cabia ao possuidor que ainda não tinha completado o tempo para arguir a prescrição aquisitiva. Fingia-se decorrido o tempo necessário para usucapir, cabendo ao possuidor lesado em sua posse o direito de reivindicá-la, por meio de uma ação real, a denominada *actio Publiciana*.

Vislumbra-se, pois, encontrar-se o detentor de um direito real, originário de um compromisso de compra e venda, registrado e com preço pago, sem uma proteção adequada, rápida e eficaz, própria para o seu problema, não por esta não existir, mas por ter caído a ação Publiciana no esquecimento, ou na ignorância dos operadores do Direito. Assim, este é o momento para novas investidas, no sentido de um maior e melhor conhecimento e consequente expansão da ação Publiciana, posto ser ela a ferramenta apropriada para o socorro de adquirentes de boa-fé, com justo título, destituídos de domínio, observadores de suas obrigações contratuais que, na atual conjuntura socioeconômica, são, em grande número, pessoas de pouca renda, que adquirem seus imóveis com muito esforço, à custa de inúmeras prestações e que acreditam ser os proprietários do bem, mesmo sem a obtenção da escritura definitiva, ou, ainda, compradores que obtiveram o título de transmissão do domínio, mas que, por razões econômicas, não puderam registrá-lo, devido ao alto custo. Hipóteses outras poderiam aqui ser levantadas, como a impossibilidade de registro do próprio compromisso de compra e venda ou mesmo da escritura definitiva, por não preencherem eles os requisitos formais exigidos e tantas outras. Porém, o mais importante, neste diapasão, é o fato de que, se vierem estas pessoas a ser esbulhadas em seu direito real, não possuem elas o conhecimento da existência de uma ação apta a atender a essas vicissitudes, haja vista não terem acesso a uma assistência jurídica adequada e, caso o tenham, raros os profissionais da área sabedores das facilidades trazidas pela sapiência do pretor romano. Urgem, portanto, profundos estudos e um remodelamento da ação Publiciana, adequando-a ao hodierno contexto e modernas aspirações, para que interesses e direitos de promitentes-compradores, cumpridores de suas obrigações contratuais, esbulhados por terceiros, possam ter um instrumento de defesa específico e eficiente a seu favor.

7. Adjudicação compulsória

Aparece a adjudicação compulsória nos trabalhos jurídicos, na execução das obrigações de prestar declaração de vontade, no compromisso de compra e venda ou nos atos registraes pertinentes. Adjudicação é o ato judicial que tende a transferir determinada coisa do patrimônio de alguém para o de outrem. Surgiu no direito romano, como “o ato de dar alguma coisa por sentença”, conforme Ulpiano (apud GUASP, 1968, p.

441). Uma vez transcrita, a adjudicação é a aquisição por sentença, sendo, portanto, aquisição derivada.

No Brasil, as execuções das promessas de compra e venda eram regidas pelo que dispunha o Código Civil de 1916 (BRASIL, 2003) sobre obrigações e contratos, permitindo-se, inclusive, o arrependimento do promitente-vendedor, o que fazia com que a promessa se resolvesse em perdas e danos, consoante já salientado.

Em 1937, o deputado Waldemar Martins Ferreira expediu o Dec.-Lei 58 (BRASIL, 1937), usando, como fontes, as leis francesas de 14.03.1919 e de 19.06.1924, além da lei uruguaia 8.733, de 17.06.1931, nos seus arts. 15 e 31.

Quando surgiu o Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937), portanto, antes do Código de Processo Civil de 1939 (BRASIL, 1939), o legislador não deu à ação de adjudicação compulsória rito especial, mas a incluiu, conforme a primeira codificação processualista (art. 1.006 e parágrafos), na forma geral de execução de emitir declaração de vontade. Com o CPC de 1939 (BRASIL, 1939) veio o rito especial; contudo, o de 1973 (BRASIL, 2008) o retirou novamente, dando rito sumaríssimo a esta ação.

Até 23.06.2006, coexistindo os pressupostos de direito material, a ação poderia ser proposta tanto com fulcro no art. 16 do Dec.-Lei 58 (BRASIL, 1937), quanto nos arts. [RTO 640](#) e [RTO 641](#) do [RTO CPC](#) (BRASIL, 2008), reportados no art. 22, do Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937) e reafirmados pela Lei 6.014/1973 (BRASIL, 1973), obtendo o autor igual resultado prático, através de causa de pedir e pedidos idênticos. A partir da referida data, com a entrada em vigor da Lei 11.232/2005 (BRASIL, 2005), a fundamentação legal encontrava-se nos arts. [RTO 466-C](#) e [RTO 466-A](#), do [RTO CPC](#)⁸ (BRASIL, 2008), que mantiveram, respectivamente, a mesma redação dos dispositivos revogados.

Hodiernamente, vigorando o novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015 [BRASIL, 2015]), o tema é regido por seu art. 501, *in verbis*:

Art. 501. Na ação que tenha por objeto emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.

Com o Dec.-Lei 58, de 1937 (BRASIL, 1937) foram instituídas duas obrigações ao vendedor: de dar a posse do terreno ao comprador e outra, de fazer, de outorgar a escritura definitiva, quando integralizado o preço. No caso dessa segunda obrigação não ser cumprida, facultou-lhe a lei exigir que o obrigado a cumpra ou, em caso de recusa, que o ato judicial tenha o mesmo efeito. Entretanto, não perdeu seu sentido anterior de ato expropriatório (art. 16, § 1.º, do Dec.-Lei 58/1937 [BRASIL, 1937]; art. [RTO 346, § 1.º](#), [RTO CPC/1939](#) [BRASIL, 1939]).

A adjudicação compulsória aplica-se pelo Dec.-Lei 58 (BRASIL, 1937), arts. 16 e 22, referentemente aos loteamentos rurais, e pela Lei 6.766 (BRASIL, 1979), art. 25, para os loteamentos urbanos, que consignam direitos aos compromissários-compradores de obterem para si a outorga da escritura definitiva.

Tal qual a ação defluente do art. [RTO 501](#), [RTO CPC](#) (BRASIL, 2015) (obrigações de fazer infungíveis, ou melhor, de emitir declaração de vontade), a ação de adjudicação compulsória é constitutiva, consistente na primeira fase em aceitar a preexistência do contrato de compromisso de compra e venda, apto a gerar o efeito da segunda fase, o de realizar a declaração de vontade omitida pelo devedor (BUENO, 2007).

A adjudicação compulsória, como qualquer outro meio de se executar obrigação de fazer, peculiar ao contrato de compromisso de compra e venda, está encartada no contexto da execução específica ou direta (aquela que incide diretamente sobre a coisa devida, sobre o objeto final da execução).

A execução de emitir declaração de vontade é modalidade do gênero execução das obrigações de fazer. Do compromisso de venda e compra resulta obrigação de emitir declaração de vontade.

Orlando Gomes (1995) defende, como se viu, que a natureza do compromisso de venda e compra é a de um contrato preliminar impróprio, com características muito peculiares: a possibilidade de substituição do

contrato definitivo por sentença constitutiva e atribuição de direito real ao comprador, sobre o bem comprometido.

Existente, pois, um direito subjetivo material do promitente-comprador, o qual permite, quando não adimplida voluntariamente a obrigação correlata, o ensejo da atuação da lei processual, através de meio conhecido, genericamente, como execução de prestar declaração de vontade, na qual se situa a ação de adjudicação compulsória.

Segundo a natureza da tutela jurisdicional objetivada, a execução da obrigação de emitir declaração de vontade é classificada como ação de conhecimento.

Como se sabe, de acordo com o objeto imediato da ação ou o direito material reclamado, as ações dividem-se em pessoais e reais. As primeiras destinam-se a proteger um direito pessoal ou obrigacional, enquanto as segundas defendem direitos reais, relativos ao domínio.

A adjudicação compulsória pretende, apenas, executar obrigação de fazer, ínsita ao contrato de compromisso, sendo ação pessoal, por se destinar a cumprir uma obrigação. O porquê do pedido, ou seja, a *causa petendi*, versa sobre obrigação de emitir declaração de vontade, isto é, alteração de situação jurídica preexistente, mediante sentença, e sobre o descumprimento do devedor, ou seja, o suprimento judicial dessa vontade negocial omitida.

Em se tratando de ação constitutiva, na causa de pedir, deve ser deduzido o fato constitutivo da relação jurídica que se pretende ver modificada (a obrigação de fazer) e, ainda, o fato que gera o direito à modificação (o inadimplemento da obrigação).

A sentença daí resultante vale como título dependente de eficácia translativa do registro, não autorizando qualquer medida reivindicatória ou reintegratória.⁹ Não há, portanto, questão dominial a ser dirimida.

Antes de o Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937) entrar em vigor, discutia-se o art. [1.088](#) do [CC/1916](#) (BRASIL, 2003), que permitia às partes arrependerem-se, antes da assinatura do contrato definitivo, ressarcindo à outra as perdas e os danos resultantes do arrependimento, além da perda das arras dadas, se aquele que se arrependeu foi quem as deu, ou em dobro, se o arrependimento foi de quem as recebeu, em conformidade aos arts. 1.095 ao 1.097 do mesmo diploma legal.

Não havia regra jurídica que garantisse ao comprador meios de exigir, compulsoriamente, a outorga de um contrato definitivo, por parte do vendedor, desde que pago o respectivo preço. Nos loteamentos de terrenos, nem sempre os lotes postos à venda estavam em condições jurídicas de ser negociados, devido à contestação de título de propriedade, execução hipotecária, penhora etc.

Os próprios vendedores de lotes ou imóveis não loteados, pagos em prestações, e com entrega imediata do imóvel, estavam desprotegidos, devido ao direito de arrependimento, até o momento da escritura definitiva de compra e venda, não tendo eles ações eficazes que lhes garantissem seu direito.

Os imóveis se valorizavam; contrariamente, a moeda se desvalorizava. Com isso, nas vendas feitas para pagamento em prestações periódicas e em longo prazo, o promitente-vendedor preferia arrepender-se do negócio, devolver o que recebera (ainda que em dobro) e pagar perdas e danos (sempre inferiores aos lucros auferidos) a concluir a venda.

Surgindo o Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937), regularam-se os loteamentos e a venda de terrenos para pagamento em prestações, através do contrato de promessa de compra e venda, garantindo os contratantes, ao tornar irrevogável a promessa de venda, além de acautelar o comprador contra o risco de futuras alienações e a constituição de ônus reais, que mutilassem o imóvel negociado.

Com o advento do Código de Processo Civil de 1939 (BRASIL, 1939), os seus arts. 345 ao 349 disciplinaram a questão do loteamento e venda de imóveis a prestações. O art. 346 estabelecia que se o promitente-vendedor se recusasse a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, seria intimado a fazê-lo em cinco dias e, se

se mantivesse inerte, o juiz adjudicaria o lote ao promitente-comprador. Este artigo omitiu-se sobre imóveis não loteados, criando divergências doutrinárias e jurisprudenciais.

Os §§ 2.º e 3.º, do art. [346](#) do [CPC](#) (BRASIL, 1939), foram revogados pela Lei 6.014, de 27.12.1973 (BRASIL, 1973), modificadora do Código de Processo Civil de 1973, alterando o art. 16, do Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937). A Lei 649 (BRASIL, 1949) deu nova redação ao art. 22 do mesmo Dec.-Lei, ao estender aos imóveis não loteados as mesmas vantagens atribuídas aos imóveis loteados.

Por outro lado, o art. 5.º, do Dec.-Lei 58/1937 (BRASIL, 1937), criou para o promitente-comprador direito real oponível a terceiro, quanto à alienação e à oneração posteriores do imóvel compromissado, desde que averbado (hoje, registrado) o contrato no Registro de Imóveis.

O novo Código Civil (BRASIL, 2008) estabelece o direito do promitente-comprador de imóvel como um novo direito real, em sua Parte Especial, Livro III (Do Direito das Coisas), Título II (Dos Direitos Reais), Capítulo Único (Disposições Gerais), art. 1.225, VII. Em seguida, em Título específico, (IX – Do Direito do Promitente Comprador), o art. 1.417, estabelece os requisitos necessários para a configuração deste direito: exige promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, formalizada por instrumento público ou particular, obrigatoriamente inscrita no Registro de Imóveis.

Necessária se faz uma observação importante: a parte final de referido dispositivo afirma que, cumpridas tais exigências, adquirirá o promitente-comprador *direito real à aquisição do imóvel*. Desde sua entrada em vigor, então, o referido *Codex* findou as discussões em torno da natureza do direito real, conferido ao compromissário-comprador, pela inscrição do compromisso, no Registro competente.

Todavia, acirrou divergência doutrinária e jurisprudencial, quanto à necessidade de ser, ou não, registrado o contrato de promessa de compra e venda, para que se tenha direito à adjudicação compulsória, figurando o registro como condição essencial desta última.

Entendiam alguns¹⁰ que a adjudicação compulsória se verificaria em razão da irretratabilidade do contrato e do pagamento integral do preço, e não em consequência de seu registro, o que representava, aliás, a tendência dos julgados,¹¹ anteriormente à entrada em vigor do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2008), ou seja, a orientação pela prescindibilidade do registro do compromisso de compra e venda, para que se tivesse a adjudicação compulsória, de acordo, inclusive, com a Súmula [239](#), do STJ: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Existem, porém, aqueles para os quais o registro do contrato de promessa de compra e venda é condição necessária para o deferimento da adjudicação compulsória, sem cláusula de arrependimento e com preço já quitado. O registro do compromisso é, então, para esta corrente, um atributo do direito material com que o compromissário-comprador deve apresentar-se em juízo, se quiser obter a adjudicação compulsória, especialmente com o advento do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2008, p. 275), que, em seu art. 1.418 determina que:

“O promitente comprador, *titular de direito real*, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel” (grifo nosso).

Explica-se: o dispositivo reza que, para ter direito à outorga da escritura ou à adjudicação compulsória, o promitente-comprador deverá ser titular de direito real. Para que seja titular de direito real, deverá o compromissário-comprador inscrever o contrato no Registro de Imóveis (arts. 1.227 e 1.417, CC [BRASIL, 2008, p. 259 e 275]¹²); logo, para que possa exigir a outorga da escritura, ou a adjudicação compulsória, deverá ele ter o compromisso de compra e venda registrado. Joel Dias Figueira Júnior (2002), Carlos Alberto Dabus Maluf, atualizador da obra de Washington de Barros Monteiro (2003) e Mário Müller Romitti (2004) coadunam deste pensamento, entendendo, inclusive, pela ineficácia da Súmula [239](#), STJ, diante do disposto no novo Código Civil.

Estar-se-ia, portanto, desde a entrada em vigor do Código Civil de 2002, diante de um retrocesso jurídico, ocasionado pela nova legislação, que veio a se contrapor à posição jurisprudencial, construída ao longo do tempo, sedimentada em favor daqueles que possuem um contrato de compromisso de compra e venda, sem registro, com o preço integralmente pago e que têm o seu direito à outorga da escritura definitiva obstado, injustamente, pelo promitente-vendedor.

Assim, em princípio, por uma análise superficial e primária, estão os compromissários-compradores obrigados a registrar seus contratos, a fim de possuir o direito à adjudicação compulsória.

Contudo, Sílvio de Salvo Venosa (2005) entende possível a adjudicação compulsória, mesmo no caso de não se encontrar registrado o compromisso de compra e venda. Especificamente, defende o autor a utilização da ação de conhecimento, de caráter cominatório, de obrigação de fazer, para obtenção de decisão nos termos do art. [501](#), [CPC/2015](#), ou seja, execução específica.

Este é também o posicionamento de Carlos Roberto Gonçalves (2008), Marco Aurélio S. Viana (2004), Arnaldo Rizzardo (2004) e Ruy Rosado de Aguiar Júnior (apud GONÇALVES, 2008, p. 487), que afirma:

“Sabemos que as pessoas, quanto mais simples, menos atenção dão à forma e à exigência de regularizar seus títulos. A experiência revela que os contratos de promessa de compra e venda de imóveis normalmente não são registrados. Não há nenhum óbice em atribuir-lhes eficácia entre as partes, possível mesmo a ação de adjudicação, se o imóvel continua registrado em nome do promitente vendedor. O Código de Processo Civil (art. 639) não exige o registro do contrato para o comprador ter o direito de obter do Juiz uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado. Ademais, em se tratando de bens imóveis, a jurisprudência atribui ao promissário comprador a ação de embargos de terceiro, mesmo que o documento não esteja registrado (...)”.

Igualmente, o Conselho da Justiça Federal ¹³ adota referida postura, conforme Enunciado 95: “O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ)”.

A autora deste trabalho posiciona-se ao lado da doutrina e jurisprudência dominantes: o registro da promessa de compra e venda de imóveis é fator dispensável à adjudicação compulsória, que nasce de uma obrigação pessoal - obrigação de fazer, de outorgar a escritura definitiva - decorrente do pagamento do preço, e não da inscrição do contrato no Registro de Imóveis.

Espera-se que o posicionamento jurisprudencial, diretamente vinculado à realidade socioeconômica brasileira, pelo contato imediato com o caso concreto, não se prenda à letra fria da lei, trazendo inconvenientes àqueles que não têm seus compromissos inscritos. Que os julgadores, na aplicação da lei, atendam aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum, como estabelecido pelo art. 5.º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (BRASIL, 2013).

8. Conclusão

Do estudo efetivado, pode-se depreender que, como um ato prévio à transferência do domínio, por forma derivada, surge o compromisso de compra e venda, contrato preliminar, através do qual as partes envolvidas comprometem-se a formalizar, em momento posterior, um contrato de compra e venda. Ele estabelece, portanto, uma obrigação de fazer, de emitir declaração de vontade, obrigação de contratar, que se perfaz com a efetivação do contrato principal que, por sua vez, delimitará novas obrigações, próprias à sua natureza. Não é o próprio compromisso de compra e venda título hábil para a transmissão da propriedade. É apto a conferir ao compromissário-comprador direito real de aquisição do imóvel (art. 1.417, CC), oponível a terceiros, desde que registrado no Cartório competente. O direito real do compromissário-comprador impede o promitente-vendedor de dispor do bem prometido, tornando anuláveis quaisquer alienações ou gravames posteriores, garantindo, ainda, a prerrogativa de sequela ao que prometeu comprar.

Estando pago o preço, independentemente do registro, permitia-se a exigência da outorga da escritura definitiva, pelo promitente-vendedor, através da chamada execução direta, ou a adjudicação compulsória do imóvel, pelo juiz. Outro, porém, o posicionamento adotado pelo novo Código Civil brasileiro de 2002, que passou a exigir o registro do compromisso de compra e venda, para que sejam possíveis tais procedimentos (exigência da escritura ou adjudicação compulsória), de acordo com a interpretação de seu art. 1.418, combinado com os arts. 1.227 e 1.417.

Todavia, parte da doutrina e da jurisprudência mantém entendimento no sentido da desnecessidade da inscrição do compromisso, no Ofício de Registro de Imóveis competente, para deferimento da adjudicação compulsória, corrente à qual a autora do presente trabalho se filia.

Obtida a escritura definitiva de compra e venda, esta sim se apresenta como título hábil a transmitir o domínio, desde que transcrita no Registro de Imóveis, em conformidade ao art. 1.245, CC.

9. Bibliografia

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. *Compromisso de compra e venda*. São Paulo: Saraiva, 1979.

BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

_____. *Da compra e venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

BRASIL. Código civil (1916). *Código civil anotado e legislação extravagante*. Autoria de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery. 2. ed. rev. e ampl. São Paulo: Ed. RT, 2003.

_____. Código civil (2002); Código de processo civil (1973). *Códigos civil, comercial, processo civil e Constituição Federal*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. Dec.-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. *Diário Oficial da União*, Rio de Janeiro, 13 dez. 1937.

_____. Dec.-Lei 1.608, de 18 de setembro de 1939. Código de Processo Civil. *Diário Oficial da União*, Rio de Janeiro, 18 set. 1939.

_____. Dec.-Lei 4.657, de 04 de setembro de 1942. Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro. Redação dada pela Lei 12.874/2013. *Diário Oficial da União*, Rio de Janeiro, 30 out. 2013.

_____. Lei 649, de 11 de março de 1949. Autoriza o Poder Executivo a dar nova redação ao art. 22, do Dec.-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis loteados. *Diário Oficial da União*, Rio de Janeiro, 11 mar. 1949.

_____. Lei 6.014, de 27 de dezembro de 1973. Adapta ao novo Código de Processo Civil as leis que menciona. *Diário Oficial da União*, Brasília, 31 dez. 1973.

_____. Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 20 dez. 1979.

_____. Lei 11.232, de 22 de dezembro de 2005. Altera a Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, para estabelecer a fase de cumprimento das sentenças no processo de conhecimento e revogar dispositivos relativos à execução fundada em título judicial, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 23 dez. 2005.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, 17 mar.

2015.

BUENO, Cássio Scarpinella. *Curso sistematizado de direito processual civil: procedimento comum ordinário e sumário*. São Paulo: Saraiva, 2007. vol. 2, t. 1.

FERREIRA, Waldemar Martins. *O loteamento e a venda de terrenos em prestações*. São Paulo: Ed. RT, 1938.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Novo Código Civil comentado*. Ricardo Fiúza (corr.). São Paulo: Saraiva, 2002.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 25. ed. atual. por Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

_____. *Direitos reais*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

_____. Pressupostos da inscrição de promessa de venda, execução para cumprimento de obrigação de fazer, substituição de declaração negocial. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 63, vol. 469, p. 39-44, nov. 1974.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: parte geral*. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

GUASP, Jaime. *Derecho procesal civil*. 3. ed. Madrid: Instituto de Estudios Políticos, 1968. t. 1.

LIMA SOBRINHO, Barbosa. *Transformações da compra e venda*. Rio de Janeiro: Borsoi, [19--].

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil*. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1991. vol. 3.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 37. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf de acordo com o novo Código Civil (Lei 10.406, de 10.01.2002). São Paulo: Saraiva, 2003. vol. 3.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de processo civil e legislação processual civil extravagante em vigor*. 7. ed. rev., ampl. e atual. até 07.07.2003. São Paulo: Ed. RT, 2003.

_____. *Novo código civil e legislação extravagante anotados*. 2. ed. rev., ampl. e atual. até 02.05.2003. São Paulo: Ed. RT, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: contratos*. 11. ed. rev. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002 por Regis Fichtner. Rio de Janeiro: Forense, 2003a. vol. 3.

_____. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 18. ed. rev. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002 por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2003b. vol. 4.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado: parte especial*. Campinas: Bookseller, 2001. t. 10, 11 e 13.

PORTUGAL. *Ordenações afonsinas*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1984a. vol. 4. [Collecção da Legislação Antiga e Moderna do Reino de Portugal. Parte I - Da Legislação Antiga - 1786].

_____. *Ordenações manuelinas*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1984b. vol. 4. [Collecção da Legislação Antiga e Moderna do Reino de Portugal. Parte I - Da Legislação Antiga - 1797].

_____. *Ordenações e leis do reino de Portugal*. Coimbra: Real Imprensa da Universidade, 1833. t. 3. [Collecção da Legislação Antiga e Moderna do Reino de Portugal. Parte II - Da Legislação Moderna].

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

_____. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 5. ed. São Paulo: Ed. RT, 1998.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei 10.406, de 10.01.2002). São Paulo: Saraiva, 2003. vol. 5.

_____. *Direito civil: parte geral das obrigações*. 30. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei 10.406, de 10.01.2002). São Paulo: Saraiva, 2002. vol. 2.

ROMITTI, Mário Müller. *Comentários ao Código Civil brasileiro*. Arruda Alvim e Thereza Alvim (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2004. vol. 13.

SANTOS, J. M. Carvalho. *Código civil brasileiro interpretado*. 7. ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1964. vol. 7 e 15.

TEIXEIRA, José Guilherme Braga. Exercício do juízo petitório pelo promitente-comprador de imóvel com preço integralmente pago e contrato de compromisso sem cláusula de arrependimento. *Revista de Direito Civil*, São Paulo, ano 19, n. 73, p. 83-87, jul.-set. 1995.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil: processo de execução e cumprimento da sentença, processo cautelar e tutela de urgência*. 41. ed. atual. até a Lei 11.441, de 04.01.2007. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 5. ed. atual. de acordo com o Código Civil de 2002. São Paulo: Atlas, 2005.

VIANA, Marco Aurélio S. *Comentários ao novo Código Civil*. Sálvio de Figueiredo Teixeira (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 16.

WALD, Arnaldo. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 11. ed. rev., aum. e atual. com a colaboração dos Professores Álvaro Villaça Azevedo e Véra Fradera. São Paulo: Saraiva, 2002. vol. 3.

Pesquisas do Editorial

- COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA EM FACE DO CÓDIGO CIVIL DE 2002: CONTRATO PRELIMINAR E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, de Hamid Charaf Bdine Júnior - RT 843/2006/58
- A PROMESSA DE COMPRA E VENDA NO CONTEXTO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS EFEITOS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO, de Melhim Chalhub - RDCC 7/2016/147