

ALESSANDRA CAMPOS GIASSI

**DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -
NECESSIDADE OU NÃO DO REGISTRO
À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**

FLORIANÓPOLIS

1997

ALESSANDRA CAMPOS GIASSI

**DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -
NECESSIDADE OU NÃO DO REGISTRO
À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**

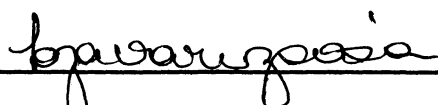
Monografia apresentada ao Curso de
Graduação em Direito, da Universidade
Federal de Santa Catarina, Centro de
Ciências Jurídicas, Departamento de
Direito Privado e Social.
Orientadora: Leilane Zavarizzi da Rosa

FLORIANÓPOLIS

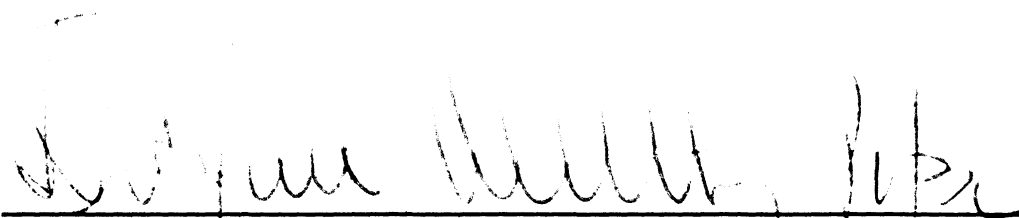
1997

A presente monografia foi aprovada pelos membros da banca examinadora para obtenção de grau de Bacharel em Direito.

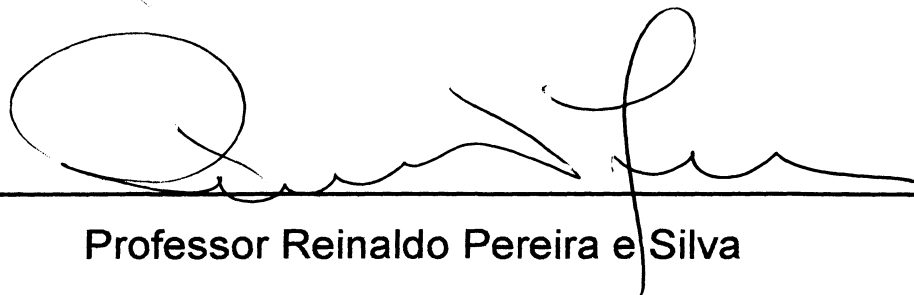
MEMBROS DA BANCA EXAMINADORA



Professora Leilane Zavarizzi da Rosa



Professor Nicolau Apóstolo Pitsica



Professor Reinaldo Pereira e Silva

AGRADECIMENTOS

À

meus pais, que muito me apoiaram e sem os quais não conseguiria concluir o curso de Direito.

À

Antônio, pela paciência nos momentos difíceis e carinho sempre demonstrados.

À

Cleni e Joana, minhas grandes amigas que compartilharam todos os momentos... bons ou maus.

À

Leilane, minha orientadora, pelos ensinamentos e principalmente pela compreensão.

À

todos vocês ... meu muito obrigado!

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	02
CAPÍTULO I	
TEORIA GERAL DOS CONTRATOS.....	03
1.1 Conceitos e elementos essenciais dos contratos	03
1.2 Princípios contratuais.....	06
1.3 Fases de formação do vínculo contratual	06
1.4 Efeitos dos contratos.....	08
1.5 Classificação dos contratos	09
CAPÍTULO II	
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....	13
2.1 Histórico	13
2.2 Efeitos e extinção.....	16
2.3 Natureza jurídica	17
CAPÍTULO III	
ANÁLISE DOUTRINÁRIA E ANEXO JURISPRUDENCIAL DA NECESSIDADE OU NÃO DO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	21
3.1 Noções preliminares	21
3.2 Divergências existentes	22
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	56
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58

INTRODUÇÃO

A presente monografia tem por objeto o estudo do Compromisso de Compra e Venda, bem como se este para dar direito à Adjudicação Compulsória necessitaria ou não do registro, juntamente com a posição predominante no Tribunal de Justiça de Santa Catarina

Abordará o Decreto-Lei que deu origem ao direito real advindo desta espécie peculiar de contrato, qual seja, o de nº 58/37 que muito mudou o comportamento das pessoas interessadas em vender e comprar imóveis.

A princípio, cabe lembrar que antigamente, ao se fazer negócios deste tipo, vários direitos eram sobrepujados em nome do lucro fácil que tinham os proprietários de imóveis que inescrupulosamente, e, se aproveitando da boa-fé dos compradores os ludibriavam, fazendo-os perder o imóvel pelo qual tinham pago o preço sendo que essa questão só era resolvida em perdas e danos.

No primeiro capítulo, iremos tratar da teoria geral dos contratos, que se faz necessária para melhor compreensão do direito contratual. Desta forma, buscou-se englobar os temas nos seus mais variados aspectos: conceituação, princípios, classificação e efeitos dos mesmos.

Em seguida, no segundo capítulo, destaca-se o contrato de compromisso de compra e venda. Primeiramente, se faz menção ao histórico do instituto, à conceituação, sua natureza jurídica, e seus efeitos de extinção, juntamente com um breve comentário sobre algumas particularidades interessantes para melhor conhecimento do tema.

Por último, no terceiro capítulo, será dado ênfase ao tema objeto desta monografia com uma análise doutrinária e anexo jurisprudencial, este último, observando a posição predominante no Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, com respeito a necessidade ou não do registro do Compromisso de Compra e Venda para a adjudicação compulsória. Através deste se mostrará como estão se processando estas ações no nosso Estado e a partir daí se tendo uma visão jurisprudencial ampla sobre este assunto.

Ao ater a pesquisa ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina foi para se conhecer qual a corrente utilizada em nosso Estado, eis que praticamente toda a doutrina só contém posições do Supremo Tribunal Federal e dos Estados onde é mais utilizado e os autores comentam mais acentuadamente.

Queremos, com este trabalho estudar o Decreto-Lei nº 58/37 no contexto em que foi gerado, ou seja, para regular a tão frágil situação do comprador que até aquele momento se via desamparado já que não tinham a mínima proteção por parte da lei no que tangia ao seu direito de adquirir o imóvel pelo qual tinha pago o preço.

Essa nova modalidade de negócio jurídico, pela segurança que oferece às relações negociais, fez desaparecer o singular contrato preliminar. Entretanto, por sua dinâmica, continua a provocar divergência, que estão longe da definitividade doutrinária e jurisprudencial. E sendo assim, iremos analisar o que está no momento, ocorrendo na doutrina nos dias atuais e também na jurisprudência, colocando pontos de vista diferentes que juntos nos farão analisar qual a mais usada opinião e porque ainda existe essa controvérsia.

CAPÍTULO I

TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

1.1 Conceitos e elementos essenciais dos contratos

Neste capítulo abordaremos o que vem a ser os contratos, o que se necessita para a formação dos mesmos entre outros aspectos. Se fará isto apenas como uma forma de introdução ao nosso tema que é um contrato específico: o de Compromisso de Compra e Venda, e para tanto se faz necessário saber um pouco da teoria geral para não sentir dificuldades quando for o objeto tema deste trabalho abordado.

Segundo Maria Helena Diniz, é contrato

“o negócio jurídico, de natureza bi ou plurilateral, onde duas ou mais pessoas acordam, combinando seus interesses para a formação de vínculos jurídicos de caráter patrimonial”¹.

Este acordo tem por fim constituir, modificar, ou extinguir obrigações entre as partes, que deverão para isso manifestarem-se de acordo com suas vontades que, em combinando, se unirão em um objetivo comum, qual seja, de celebrar o contrato.

Ante o exposto, poder-se-á dizer que

¹ DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 2. ed. São Paulo : Saraiva, 1996. p.8.

“o contrato é o acordo entre a manifestação de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinando a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial”²

Desse modo, para a formação de um contrato, será necessária a presença de requisitos previstos no art. 82 do CC³, a saber: *“agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei, estes requisitos são chamados de pressupostos de validade ou constitutivos dos contratos e devem estar presentes em todos, sob pena de os mesmos não valeres”*.

A capacidade das partes vem a ser o primeiro requisito exigido pelo Código Civil para que o contrato seja válido; é ele muito importante já que somente uma pessoa que consegue exprimir sua vontade poderá figurar como parte em um contrato. se os contratantes incorrerem nas hipóteses previstas nos arts. 5º e 6º do CC⁴ o ato firmado por aquele contrato pode se tornar nulo ou anulável dependendo do caso. Quanto aos absolutamente e relativamente incapazes os primeiros serão representados por seus pais, tutores ou curadores, conforme estejam sob o pátrio poder, tutela ou curatela; já os segundos serão assistidos pelas pessoas a quem a lei determinar; embora possam participar pessoalmente dos negócios jurídicos.

O objeto do contrato deverá ser também possível e suscetível de apreciação econômica, ou seja, que dele possa se auferir um preço e que seja passível de realização, sob pena de exoneração do credor e invalidade do contrato...*“pois aquele que se obriga a executar coisa insuscetível de realização a nada se obrigou”⁵*

O segundo elemento refere-se ao objeto da contratação, que deverá ser lícito para que seja apto a produzir no contrato seus efeitos. Lícito é aquele que não pode ser contrário à lei, à moral, aos princípios da ordem pública e aos bons

² VARELA, Antunes. **Direito das obrigações**. 1. ed. Rio de Janeiro : Forense, 1997. p.118

³ CÓDIGO CIVIL, art 82, **in verbis**: A validade do ato jurídico requer agente capaz (art. 145, I), objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (arts. 129, 130 e 145).

⁴ CÓDIGO CIVIL, arts 5º e 6º, **in verbis**:

⁵ DINIZ, op. cit., p.33.

costumes. Como exemplo de contrato ilícito temos aquele que ajuste pagamento pelo assassinato de alguém⁶.

Outro requisito a ser considerado é a forma utilizada para a formação do contrato, já que a mesma deverá ser legal sob pena de invalidade do ato; atualmente, entretanto, não existe mais rigorismo na forma, a não ser quando a lei assim determine; estando este aspecto previsto no art. 129 do CC que diz:

art 129 - a validade das declarações de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

Entretanto, cabe observar, que podem as partes elegerem uma forma que precisará que ser observada para a validade do contrato conforme arts. 132 e ss do CC.

A regra é a liberdade de forma, celebrando-se o contrato pelo livre consentimento das partes contratantes, pois apenas excepcionalmente a lei requer obediência aos requisitos de forma.⁷

Além desses elementos, outros, também importantes figuram nos contratos, são eles, entre outros afins: a legitimidade das partes; ser parte legítima significa ter competência para praticar alguns atos dada a sua posição em relação a certos interesses jurídicos e esta falta de legitimidade pode tornar o negócio jurídico nulo ou anulável; um outro elemento é o consentimento das partes que vem a ser *“a vontade das partes isentas de vícios sobre a natureza e a existência do contrato, o seu objeto e as cláusulas que o compõem”*⁸.

Outro ponto a considerar e que deve ser observado, é a prova da relação jurídica contratual e a mesma está disciplinada no art 132 do CC⁹ e é o conjunto de meios empregados para demonstrar, legalmente, a existência do negócio jurídico, esta deverá ser admissível, pertinente e concludente.

⁶ Exemplo citado por DINIZ, op. cit., p.33.

⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 8. ed. São Paulo : Saraiva, 1993. p.26.

⁸ DINIZ, op. cit., p. 227-46.

1.2 Princípios contratuais

Há na doutrina divergências quanto aos princípios existentes nos contratos. Washington de Barros Monteiro enumera três, enquanto Maria Helena Diniz fala em cinco princípios, a saber¹⁰:

- a) da Autonomia da Vontade;
- b) do Consensualismo;
- c) da Obrigatoriedade da Convenção;
- d) da Relatividade dos Efeitos do Contrato; e
- e) da Boa-fé.

O primeiro diz respeito ao poder que tem as partes de estipular livremente, como melhor lhes convier, mediante acordo de vontades a disciplina de seus interesses e esta só é limitada pelas normas da ordem pública, pelos bons costumes e pela revisão judicial dos contratos; segundo o do consensualismo o acordo entre duas ou mais vontades basta para gerar um contrato válido, já que a maioria dos negócios jurídicos bilaterais é consensual. Da obrigatoriedade impõe que as partes cumpram o avençado no contrato, sob pena de execução contra o contratante inadimplente; o quarto (da Relatividade dos Efeitos do Contrato) é aquele que fala que o acordo vincula apenas as partes que nele intervieram, salvo raras exceções e finalmente a da Boa-fé, condena as partes a agirem com lealdade e confiança recíprocas, se auxiliando na formação e na execução do contrato.

1.3 Fases de formação do vínculo contratual

Antes de se fazer a celebração efetiva de um contrato, é comum existirem várias fases de formação do mesmo, e se conhece até mesmo uma fase pré-contratual que nada mais é do que conversações e entabulações acerca do futuro contrato, mas que pode acarretar, se descumprida, até uma possível

⁹ CÓDIGO CIVIL, art 132, *in verbis*: A anuência, ou a autorização de outrem, necessárias à validade de um ato, provar-se-á do mesmo modo que este e constará, sempre que se possa, do próprio instrumento.

¹⁰ DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p.62

condenação em perdas e danos, isto fica caracterizado pelo Princípio da Boa-fé dos contratantes e também pelo art. 159 do Código Civil¹¹.

Maria Helena Diniz fala acerca do contrato preliminar:

*“não é simples negociação ou tratativa, por ser um contrato que tem por escopo delinear os contornos do contrato definitivo que se pretende efetivar, gerando direitos e deveres para as partes que assumem uma obrigação de fazer aquele contrato final”*¹².

Com relação as fases propriamente ditas estas se dividem em três, que são: proposta; aceitação e conclusão.

Como o próprio nome diz a proposta nada mais é do que

*“uma declaração recíproca de vontade dirigida por uma pessoa a outra (com quem pretende celebrar um contrato), por força da qual a primeira manifesta sua intenção de se considerar vinculada, se a outra parte aceitar”*¹³.

Possui a proposta várias características, a saber: é uma declaração unilateral de vontade; tem força vinculante por parte de quem a formula; deve conter todos os elementos essenciais do negócio jurídico que está sendo proposto e finalmente é elemento inicial do contrato e por isso deve ser séria, clara e inequívoca¹⁴. Não se pode fazer uma proposta de contrato se esta não for claramente colocada e que ao se manifestar a intenção do proponente seja séria e que na seqüência venha a ser formulado o contrato principal.

A aceitação é a segunda parte do contrato e vem a ser

*“a manifestação da vontade, expressa ou tácita, da parte do destinatário de uma proposta, feita dentro do prazo, aderindo a esta em todos os seus termos, tornando o contrato definitivamente concluído, desde que chegue, oportunamente, ao conhecimento do ofertante”*¹⁵.

¹¹ CÓDIGO CIVIL, art 159, *in verbis*: Aquele que por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano. A verificação da culpa e a avaliação da responsabilidade regulam-se pelo disposto neste Código.

¹² DINIZ, Maria Helena; op. cit., p.67

¹³ GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro : Forense, 1979. p.71.

¹⁴ DINIZ, Maria Helena; op. cit., p.68-9

¹⁵ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. 3 ed. São Paulo : Max Limonad. p.77

Como se observou acima pode a aceitação ser expressa ou tácita já que os contratos em si mesmos não necessitam de rigorismo da forma e na aceitação não poderiam deixar de ser diferente; o prazo para se fazer a aceitação deve ser cumprido pois vincula o ofertante aquela pessoa e o mesmo não poderia esperar indefinidamente; como é uma manifestação de vontades coincidentes a adesão a oferta deve ser total¹⁶ e deve ser a aceitação também conclusiva sem nenhuma condição, senão será tomada como uma nova oferta.

A conclusão é a última fase de formação do contrato que será diferente conforme for o contrato se dar entre presentes ou entre ausentes. No primeiro caso será o contrato concluído a partir do momento de aceitação da proposta com todas as suas características, e no segundo caso, é de conformidade com o art. 1086 do CC¹⁷ e conclui-se o contrato a partir do momento que a vontade é expedida, pois a partir deste momento o mesmo já se manifestou e assim não há como mudar de idéia e já houve a aceitação sem possibilidade.

1.4 Efeitos dos contratos

Diz Orlando Gomes que

*“o principal efeito do contrato consiste em criar obrigações, estabelecendo um vínculo jurídico entre as partes contratantes, e, por ser fonte de obrigações todos os seus efeitos são meramente obrigacionais”*¹⁸.

Ainda sobre os efeitos no fala Maria Helena Diniz que o contrato deve ter força vinculante entre as partes, cumprindo assim sua função jurídica-econômica, isto vale dizer que, ele tem força de lei para aqueles que o celebraram, que ficam ligados ao contrato de forma irremediável¹⁹.

¹⁶ DINIZ, Maria Helena. op. cit., p.74

¹⁷ CÓDIGO CIVIL, art. 1086, *in verbis*: Os contratos por correspondência epistolar, ou telegráfica, tornam-se perfeitos desde que a aceitação é expedida, exceto: I-no caso do artigo precedente; II-se o proponente se houver comprometido a esperar resposta; III-se ela não chegar no prazo convencionado.

¹⁸ GOMES, op. cit., p.193

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil. p. 82-3.

Porém, esta força vinculante, em regra, só atinge as partes contratantes que celebraram o contrato, tanto a título particular quanto universal e as vezes, até atinge terceiros. A eficácia do contrato também é relativa ao objeto, pois dele surgem obrigações de dar, de fazer ou de não fazer²⁰.

O objeto é deveras importante para que se definam os efeitos que irão incidir sobre os contratos, já que podem gerar obrigações de dar, fazer ou não fazer e estes efeitos estão vinculados aos contratantes que ficam adstritos ao cumprimento das mesmas.

Já que uma das partes pode exigir da outra o cumprimento da prestação retira-se daí o vínculo pessoal das mesmas, e uma parte pode exigir isto de outra.

1.5 Classificação dos contratos

Os contratos se agrupam em várias categorias que se submetem à regulamentação de normas idênticas ou afins, e por isso há necessidade de classificá-las, acentuando as vantagens ou desvantagens de cada um, bem como as suas particularidades e os efeitos jurídicos.

A classificação adotada será a elaborada por R. Limongi França que assim os define:

- a) "considerados em sim mesmos, quanto: a natureza da obrigação, à designação ou à falta de disciplinação jurídica, ao objeto, ao tempo de execução e à pessoa do contratante e,
- b)reciprocamente considerados"²¹, porém sobre este assunto também será apreciada a opinião de outros autores

Se fará a seguir uma rápida explanação sobre cada um destes tipos contratuais.

²⁰ DINIZ, op. cit., p.84

²¹ FRANÇA, R. Limongi. **Manual de direito civil**. V.4. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1964, t.2.

Naqueles considerados em si mesmo, temos:

- Quanto a natureza da obrigação os:

⇒ Unilaterais ou bilaterais: conforme geram obrigações para uma ou ambas as partes²², analisa aqui os efeitos baseados pelos contratos. São eles então, unilaterais

*“se só um dos contratantes assumir obrigações em face do outro, que não se obrigará e não dará a outra parte portanto qualquer contraprestação”*²³.

Um exemplo é a doação pura e simples que somente uma pessoa auferirá vantagens; vem a ser chamados de bilaterais porque

*“cada contraente é credor e devedor do outro, pois produz o contrato direitos e obrigações para ambas as partes”*²⁴.

Em exemplo típico é o contrato de compra e venda, onde um adquire a coisa e o outro o preço.

⇒ Onerosos e gratuitos: os onerosos são em regra, bilaterais já que cada parte assume uma prestação ou pecuniária ou obrigações; os gratuitos, na maioria das vezes são unilaterais, quando apenas uma das partes vai pagar uma prestação sem receber nada em troca, só um obtém proveito do negócio jurídico; entretanto, convém lembrar que podem sim, existir contratos unilaterais e onerosos, como no caso do mútuo (unilateral) quando deve-se pagar juros (oneroso)²⁵.

⇒ Comutativos e aleatórios: o comutativo é no dizer de Orlando Gomes

*“o oneroso e bilateral em que cada contraente, além de receber do outro prestação equivalente à sua, pode verificar, de imediato, essa equivalência”*²⁶.

O aleatório

²² GOMES, Orlando, op. cit., p.81-2.

²³ DINIZ, Maria Helena, op. cit, p.87

²⁴ DINIZ, Maria Helena, op. cit., p.88

²⁵ Exemplo citado por DINIZ, op. cit., p.89

²⁶ GOMES, Orlando, op. cit., p.86

“será aquela em que a prestação de uma ou de ambas as partes dependeria de um risco futuro e incerto, não se podendo antecipar seu montante”²⁷.

Um exemplo deste tipo de contrato é o seguro²⁸ que paga a prestação na eventualidade de ocorrer um sinistro e este advindo, poderá o contratante receber a sua contraprestação.

São paritários, segundo Maria Helena Diniz,

“aqueles em que as partes interessadas, colocadas em situações equivalentes, discutem os termos do ato negociável, eliminando os pontos divergentes, mediante mútua transigência”²⁹.

Neste tipo de contrato se observa, com evidência, uma liberdade de expressão onde os contratantes, a seu livre arbítrio disciplinam acerca do mesmo; diferentemente dos contratos por adesão, onde inexistente esta liberdade, já que uma das partes apenas aceita e ratifica os termos de um contrato já anteriormente redigido, *“aderindo a uma situação contratual já definida em todos os seus termos”³⁰*. Um exemplo deste último é o de fornecimento de água onde a *“aceitação de uma das partes se reduz a mera anuência a uma proposta da outra”³¹*.

- Quanto a forma:

Existem outros tipos classificados quanto à forma: são os consensuais e solenes, os primeiros se perfazem pela simples anuência das partes; já que a ordem jurídica não exige nenhuma forma especial para sua celebração; os solenes já precisam para sua celebração de formas especiais que lhes dará existência, e sem estas formalidades o negócio jurídico não terá validade, dada a sua importância.³²

- Quanto à sua designação ou à falta de disciplina jurídica

Os classificados quanto à sua designação ou à falta de disciplina jurídica são chamados nominados os que segundo Antunes Varela tem *nomem iuris* e

²⁷ DINIZ, Maria Helena, op. cit., p.90

²⁸ Exemplo citado por DINIZ, op. cit., p.90

²⁹ DINIZ, Maria Helena, op. cit., p.92

³⁰ DINIZ, Maria Helena, op. cit., V.3, p.69

³¹ FRANÇA, op. cit., p.143.

³² RODRIGUES, Silvio, op. cit., p.44

servem de base à fixação dos esquemas, modelos ou tipos de regulamentação específica³³, estão eles previstos e regulados pela norma jurídica. O nosso código civil enumera dezesseis tipos dessa espécie de contrato: compra e venda, troca, doação, locação, empréstimo, depósito, mandato, gestão de negócio, edição, representação dramática, sociedade, parceria rural, constituição de renda, seguro, jogo e aposta, e fiança; outros ainda se apresentam no Código Civil que também são considerados contratos típicos; e inominados aqueles que se afastam dos modelos legais, pois não estão disciplinados pelo nosso ordenamento jurídico, mas são permitidos judicialmente; com algumas ressalvas. Embora não estejam definidos expressamente os arts 421 e 422 do CC³⁴ estabelece-lhes princípios.

Ainda segundo Orlando Gomes,

*“os inominados regem-se não só pelas normas aplicáveis a todos os contratos, mas também pela estipulação das partes, pelas disposições atinentes ao contrato nominado com o qual venham a oferecer maior analogia e pelos princípios das modalidades contratuais que os compõem”*³⁵.

Os reciprocamente consideradas são divididos em principais e acessórios; Segundo W. de Barros Monte os primeiros são os que existem por si, exercendo sua função e finalidade independentemente de outro. Os acessórios são aqueles cuja existência jurídica supõe a do principal, pois visam assegurar a sua execução³⁶. Um exemplo deste tipo é o contrato de fiança que serve para garantir a locação (o primeiro é acessório do segundo que é principal).

Depois de conhecer os contratos em seu aspecto geral, no nosso próximo capítulo se vai analisar, em todos os seus aspectos, um tipo específico de contrato: o Contrato de Compra e Venda que é objeto de nosso trabalho.

³³ VARELA, Antunes, op. cit., p.152.

³⁴ CÓDIGO CIVIL, arts 421 e 422, *in verbis*: A responsabilidade será pessoal e direta, quando o juiz não tiver nomeado tutor, ou quando a nomeação não houver sido oportuna. Incumbe ao tutor sob a inspeção do juiz reger a pessoa do menor, velar por ele, e administrar-lhe os bens.

³⁵ GOMES, op. cit., p.92.

³⁶ MONTEIRO, op. cit., p.30

CAPÍTULO II

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

2.1 Histórico

Por ser este tipo de contrato o objeto deste trabalho, será dedicado ao mesmo um capítulo, para conhecê-lo em todos os seus aspectos: legais e doutrinários e também tendo em vista sua causa legítima de negócio jurídico de aquisição de propriedade imobiliária.

Mesmo tendo sido o Compromisso de Compra e Venda ignorado pelo Código Civil brasileiro, foi ele largamente utilizado já que não era proibido e constituía instrumento ágil e eficiente nas negociações imobiliárias.

Porém, o seu uso era limitado pelo art. 1088 do CC³⁷ dando as partes capacidade de se arrependerem, apenas ressarcindo a outra com perdas e danos. Isto fazia com que vários negócios se frustassem, na maioria das vezes por parte do comprometente vendedor, que usando de má-fé deixava de cumprir o avençado, ficando com as parcelas já pagas, e o compromissário comprador somente podia obter a satisfação das perdas e danos. Deixando o mesmo de pagar alguma prestação era motivo suficiente para ficar o comprometente vendedor com as parcelas já pagas e vender o imóvel para outro.

³⁷ CÓDIGO CIVIL, art. 1088, *in verbis*: 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 a 1.097.

Para evitar tal situação em 1937, o Deputado Prof. Waldemar Ferreira apresentou projeto de lei de loteamento sendo este posteriormente convertido naquele que se tornaria o famoso Decreto-Lei nº 58. Teve enorme alcance social e repercutiu intensamente nas letras jurídicas e nos nossos tribunais.

As maiores inovações do diploma legal foram a criação do direito real do compromissário comprador (art. 5º) e a vedação do arrependimento, com a conseqüente possibilidade da adjudicação compulsória do imóvel, ainda que adquirido por simples instrumento particular (art. 16), tema de nosso presente trabalho.

Posteriormente o decreto foi regulamentado pelo Decreto nº 3.079/38, tendo seu art. 22 estendido às escrituras do Compromisso de Compra e Venda de imóveis não loteados os efeitos da referida lei. com a Lei nº 649/49 foi efetivamente criado o direito real de promessa de venda alterando o art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37³⁸.

Ainda outras duas leis trataram deste tipo de contrato, são elas: Lei nº 6766/79 e também a Lei nº 4381/64 em seus arts 25 e 69 respectivamente.

O que o legislador de 1937 pretendia era dar ao compromissário comprador segurança plena, total, de que a aquisição seria fatal, uma vez pago o preço.

Segundo José Osório de Azevedo Júnior,

“à medida que o arrependimento ficou proibido e à proporção que o juiz passou a ter poderes para intervir no ato, e suprir, com autoridade estatal, a recusa do alienante em outorgar a escritura final, dúvida não fica de que foi criado um sistema sólido e definitivo de aquisição da propriedade imóvel”³⁹.

³⁸ DECRETO-LEI 58/37, art. 22, *in verbis*: “os contratos, sem cláusula de arrependimento, de Compromisso de Compra e Venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de 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 conferem o direito de adjudicação compulsória, nos termos do arts 16 desta Lei e 346 do CPC”.

³⁹ AZEVEDO, op. cit., p.280

Ademais disso, este entendimento chocou-se, em parte, com o do Código Civil que previa instrumento público para o título aquisitivo e sua transcrição no Registro Imobiliário (arts. 134, II e 530, I). Diz-se em parte porque o Decreto-Lei nº 58 não avançou o suficiente para prosseguir dentro de sua própria lógica, até o fim, impondo a transferência da propriedade com o simples registro do compromisso e o da quitação do preço. Ao invés disto, o novo sistema, que seguia paralelamente ao do CC, ingressou neste e exigiu - quando já estava liquidado o compromisso - a escritura de venda e seu registro para se consumasse a transferência da propriedade.

As conseqüências desta interpretação, nos veremos e relacionaremos no próximo capítulo, que disporá especificamente sobre a importância deste registro no Compromisso de Compra e Venda.

Necessário se faz conhecer os conceitos existentes sobre o Compromisso de Compra e Venda, sendo ele assim caracterizado para os seguintes autores como:

Entende Waldyr Grisard Filho,

“é ele a convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato”⁴⁰.

Orlando Gomes, define-o como,

“um contrato típico pelo 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”⁴¹

No entendimento de Washington de Barros Monteiro, é

“o contrato pelo qual o compromitente vendedor obriga-se a vender ao compromissário comprador determinado imóvel, pelo preço, condições e modos avençados, outorgando-lhe a escritura definitiva assim que ocorrer o adimplemento da obrigação”⁴²

⁴⁰ GRISSARD, Waldyr. **Contrato preliminar e compromisso de compra e venda**, doutrina, prática e jurisprudências. 3 ed, Curitiba : IM e MPA Editores Associados, 1993.

⁴¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. 7 ed. São Paulo, Forense, 1979. p.293.

⁴² MONTEIRO, W. de BARROS, **Curso moderno de direito civil**. 17 ed, V.5. São Paulo : Saraiva, 1982. p.67.

Percebe-se pelos conceitos expostos que o Compromisso de Compra e Venda possui características bem peculiares, uma delas é, que as partes devem cumprir o avençado, já que é como se principal o compromisso fosse, sendo posteriormente apenas consolidado o que já está definido, para tanto se cumprindo as obrigações propostas por ambas as partes.

Este contrato possui todos os elementos da compra e venda, porém por alguma razão, até mesmo por segurança, as partes não efetuam imediatamente o contrato definitivo, e efetivam a venda só depois de pago o preço e entregue o imóvel.

A declaração primeira da vontade é o que vale como definitiva, e o compromissário comprador, uma vez pago o preço, tem o direito de se o tornar dono do bem objeto do contrato, como foi esclarecido acima já que o segundo contrato, ou definitivo, não passa de mera formalidade.

Percebe-se nesta espécie de contrato que o domínio é somente usado com finalidade de garantia, e passado ao compromissário comprador aos poucos conforme vá o preço sendo pago, ficando o comprometente vendedor com apenas um resquício daquele. Ainda o mesmo autor apregoou que,

“quitado o compromisso de compra e venda, os poderes elementares do domínio estão - em substância - inteiramente consolidados no direito do compromissário comprador, nada mais restando ao comprometente vendedor do que a obrigação (inexorável) de assinar uma escritura”⁴³

2.2 Efeitos e extinção

Para existir o direito decorrente deste tipo de contrato, deverão ser preenchidos certos requisitos, emergentes do art. 1º da Lei 649/49 e que são: irretratabilidade do contrato, desde que desacompanhado de cláusula de arrependimento, versar sobre imóvel loteado ou não; o preço a ser pago à vista ou

⁴³ AVEZEDO, op. cit., p.281.

em prestações, partes capazes e formas previstas em lei e inscrição, no registro de imóveis para adquirir oponibilidade *erga omnes*.

Se preenchidos tais requisitos são estes seus efeitos: oponibilidade *erga omnes*, transmissibilidade aos herdeiros; direito de seqüela, emissão na posse; cessibilidade por ato entre vivos; purgação da mora; não há resolução da promessa por falência de quaisquer das partes; adjudicação compulsória.⁴⁴

Um negócio jurídico assim entabulado, extingue-se, naturalmente, por sua execução voluntária, com a outorga da escritura definitiva de compra e venda, ou coativa, quer pela adjudicação compulsória, conforme o art 16 do Decreto-Lei nº 58/37, quer pela substituição da declaração de vontade do inadimplente, de acordo com os arts. 639 a 641 do CPC.

Se as partes não cumprem as obrigações no contrato assumidas, este também pode extinguir-se; assim pode valer-se os contratantes do chamado distrato, feito pelo acordo de vontades entre os mesmos, só que em sentido oposto.

A resolução também é uma forma de extinção do contrato, quando a causa for a execução por parte de um dos contratantes de itens do contrato; sendo que a intervenção judicial é necessária para que o contrato seja rescindido.⁴⁵

Além destes outras causas podem vir a extinguir o compromisso de compra e venda: pela impossibilidade superveniente (decorrente da perda ou destruição total da coisa); pelo vício redibitório, pela evicção e pelo exercício do direito de arrependimento (quando existente tal cláusula no compromisso). Desfeito o vínculo, por qualquer uma das causas, extingue-se o direito real pelo cancelamento de seu registro.

⁴⁴ DINIZ, Maria Helena. **Direito das coisas**. V. 4. [S.L.] : Saraiva, 1981. p. 394-95.

⁴⁵ AZEVEDO, op. cit., p.30.

2.3 Natureza jurídica

É o compromisso de compra e venda, de uma maneira geral, tratado na doutrina como sendo um contrato preliminar, que tem por objetivo a realização de um contrato futuro definitivo. Entende Waldyr Grisard Filho, que *“o aprimoramento legislativo e a evolução jurisprudencial, transmudaram-no em verdadeiro ato de execução daquele, do qual não se desvincula.”*⁴⁶

Outras opiniões no que tange a ser ou não o Compromisso de Compra e Venda um contrato preliminar

Existem autores que tratam o compromisso de compra e venda como sendo uma espécie de compra e venda, entre eles está José Osório de Azevedo Júnior que assim o conceitua:

“... o compromisso de compra e venda mais se caracteriza como uma espécie do gênero compra e venda do que mero contrato preliminar, dependente de outro, dito principal”.

O posicionamento de alguns doutrinados privilegia que os poderes inerentes ao domínio (*jus utende, friundi et abutendi*) que consolidando-se nas mãos do compromissário comprador impetra ao compromitente vendedor sempre a propriedade-nua e a obrigação de assinar uma escritura. O contrato posterior (compra e venda) tem finalidade meramente instrumental, e o objeto do compromisso de compra e venda confunde-se com o da compra e venda.

A esse respeito, Orlando Gomes, diz que a

*“promessa de compra e venda que melhor se diria compromisso de venda para prevenir ambigüidades - é o contrato típico pelo qual as partes se obrigam reciprocamente a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel, mediante a reprodução do consentimento em título hábil”*⁴⁷.

Para diversos autores entre eles Orlando Gomse, não se trata o Compromisso de Compra e Venda de um contrato preliminar, pois *“o contrato*

⁴⁶ GRISARD, op. cit., p.21.

⁴⁷ GOMES, Orlando. *Contratos*. 7 ed. São Paulo : Forense, 1979. p.293.

*preliminar gera somente uma obrigação de dar e este sendo passível de adjudicação compulsória só é possível nas obrigações de fazer*⁴⁸.

Conforme José Osório Azevedo Jr, a realidade mostra que se trata de um negócio jurídico. A fonte primeira de direitos e obrigações está no primeiro ato, daí porque cai a missiva do contrato preliminar já que este somente vai ser averbado no segundo.

Para este autor o compromisso de compra e venda é contrato preliminar impróprio, porque as partes não se obrigam a dar um novo consentimento, e sim, a reproduzir o já existente na escritura definitiva.

Barbosa Lima distingue o contrato preliminar de promessa do atual Compromisso de compra e venda regulado pelo Decreto-Lei nº 58 e Lei nº 649, sendo que o primeiro somente gera obrigação de fazer, que não cumprida, converte-se em perdas e danos, em oposição ao segundo que traz a possibilidade prevista no lei, de se substituir o contrato definitivo por uma sentença constitutiva e atribui, ao compromissário comprador, um direito real sobre o bem que se comprometeu a comprar.

Para José Osório de Azevedo Júnior, *“não se trata de uma simples promessa de contratar, mas de um contrato em formação, não é um contrato preliminar, mas um compromisso de venda”*⁴⁹.

Quase a unanimidade de nossos autores⁵⁰ consideram como direito real aquele advindo desta espécie de contrato, os que divergem entendem que se trata de um direito real *sui generis* como Orlando Gomes.

Cumprir lembrar o que vem a ser direito real e pessoal, já que este aspecto é extremamente enfatizado pela doutrina, pois a partir daí se discutiu a necessidade ou não do registro:

⁴⁸ GOMES, op. cit., p.112.

⁴⁹ AZEVEDO, op. cit., p.27

⁵⁰ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. V.5. São Paulo : Saraiva. p.327-8.

LOPES, Serpa. **Curso de direito civil**. 2 ed, v. 3. [S.L.] : Freitas Bastos. p.238.

Há outros autores que dizem já existir o direito real de aquisição, tais como Serpa Lopes e Maria Helena Diniz. Outros discordam, tais como Pontes de Miranda que assim se posiciona,

“Ainda não há direito real, há apenas a pretensão a ele, que a averbação assegura (dá eficácia) perante terceiros. É pretensão à modificação do direito à constituição do direito real, não o próprio direito real”⁵¹

Orlando Gomes refere-se a um direito real *sui generis* e comunga com Pontes de Miranda pois se reduz a limitação do poder de disposição do proprietário que o constitui.

Barbosa Lima entende que: *“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.”⁵²*

É pensamento do mesmo autor,

“os direitos reais transferidos são os mesmos, tanto no compromisso de compra e venda quanto na compra e venda, e a escritura definitiva já não se encontra nenhum direito real para transferir, pois que posse, uso, gozo, disponibilidade da propriedade - tudo foi objeto do primeiro contrato e já foi atribuído ao promissário comprador”⁵³

Também desta maneira se posiciona José Osório de Azevedo Júnior, *“... o compromisso de compra e venda uma vez inscrito, acarreta o surgimento de um direito real em favor do promissário comprador”⁵⁴*

Com relação a obrigação que cria o compromisso de compra e venda também divergem os doutrinadores, sendo que uns só admitem a obrigação de fazer como secundária, e a que definiria o contrato viria a ser a obrigação de dar, estas últimas se encaixam perfeitamente nesta espécie de contrato, sendo que o promissário comprador quer a coisa e o comprometente vendedor o preço, o

⁵¹ MIRANDA, Pontes de. **Tratado**. 2 ed. t. XIII. [S.L.] : Forense. p.117.

⁵² LIMA, Barbosa. **As transformações**. 1 ed. [S.L.] : Saraiva. p.91.

⁵³ LIMA, op. cit., p.91.

⁵⁴ AZEVEDO, op. cit., p.23.

objetivo de ambos os contratantes não seria outro, muito menos de efetuar outro contrato.

Maria Helena Diniz, apregoa que o Compromisso de Compra e Venda é "*...aquele que gera uma obrigação de dar a escritura definitiva (objeto devido)...*"⁵⁵, esta obrigação é assumida pelo vendedor, quando deve dar uma escritura definitiva.

De acordo, então, com os ensinamentos acima descritos, nada resta ao compromissário vendedor da propriedade e sua obrigação, portanto, é a de dar a escritura, uma vez que o acordo, após pago o preço, está definitivamente concluído.

A questão da adjudicação compulsória é uma outra particularidade do Compromisso de Compra e Venda, esta vem a ser a ação para obter a prestação jurisdicional tendente a suprir a escritura definitiva que, com sua omissão, deixa o promitente vendedor outorgar. Em outras palavras, quando o compromitente vendedor se excusa a dar uma escritura, tem o compromissário comprador o direito de exigir a prestação jurisdicional, sendo que a sentença produzirá os mesmos efeitos da escritura recusada. Esta questão será melhor tratada no próximo capítulo que falará especificamente do registro no caso da Adjudicação Compulsória com todas as suas nuances e análise jurisprudencial desta questão.

⁵⁵ DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 2 ed. São Paulo : Saraiva, 1996, p.259.

CAPÍTULO III

ANÁLISE DOUTRINÁRIA E ANEXO JURISPRUDENCIAL SOBRE A NECESSIDADE OU NÃO DO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

3.1 Noções preliminares

O registro Imobiliário é disciplinado pela Lei 6.015/73 que no seu título V define suas principais funções, que são:

- 1º) serve de cadastro à propriedade imobiliária; assim sendo ele acompanha a vida dos direitos reais sobre os bens de raiz, e
- 2º) é espelho e indicador dos contratos celebrados, os trazendo à publicidade facilitando o meio de conhecê-los de pronto.

Sendo assim, temos como função básica do mesmo o de constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes.

Esta Lei também dispõe que as promessas de venda podem ser registradas e ao ser objeto de registro irão gerar o direito real; assim deve se proceder a sua validade em relação a a terceiros e a garantia de disponibilidade que sempre depende deste registro.

Isto posto, cabe agora saber se este registro irá ou não garantir direito do compromissário comprador à adjudicação compulsória ou ao proceder ao registro o mesmo garantirá apenas à oponibilidade *erga omnes*.

3.2 Divergências existentes

Em um primeiro momento, cabe lembrar que o artigo que gerou as dúvidas ora levantadas no presente trabalho foi o de nº 22 do Decreto-Lei 58/37, inclusive e principalmente coma alteração trazida pela Lei 649/49.

“Art. 22 - os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros, e lhe conferem o direito de adjudicação compulsória no termos dos arts. 16 da Lei, 640 e 641 do CPC.”

Convém definir o que vem a ser adjudicação compulsória,

“palavra composta que significa a ação para obter a prestação jurisdicional tendente a suprir a escritura definitiva que, com sua omissão, deixa o promitente vendedor de outorgar a sentença. A sentença obtida produzirá os mesmos efeitos da escritura recusada. Consiste, pois, na possibilidade de obter declaração judicial, que ordena a incorporação do bem objeto do negócio ao patrimônio do adquirente. É esta meio para se sobrepor à recusa injustificada do alienante em outorgar a escritura de compra e venda”⁵⁶

O fundamento legal da adjudicação compulsória encontra-se nos arts 16 e 22 do Decreto-Lei nº 58/37, com a redação que lhes deu a Lei nº 649/79 e o art. 27 e seus parágrafos da Lei nº 6.766/79.

Dentre outros elementos que constam está a legitimidade do compromissário comprador, sendo que este direito transfere-se aos herdeiros.

Feitas estas considerações acerca do conceito sobre adjudicação compulsória, voltemos à questão de ser o registro condição essencial à adjudicação compulsória ou não.

Vários são os comentários feitos pelos nossos doutrinadores sobre a necessidade do registro, resultando em interpretações de variada sorte, fazendo

⁵⁶ GRISSARD Fº, Waldyr. **Contrato preliminar e compromisso de compra e venda**. Curitiba : IM e MPA Editores Associados, 1993. p.35.

com que os dois principais direitos conferidos ao compromissário comprador, isto é, o direito à obtenção da escritura definitiva e o direito real decorrente do registro do contrato fossem confundidos.

A primeira corrente da doutrina que foi analisada é no sentido de que a redação do art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37 foi infeliz e a alteração trazida pela Lei 649/49 dava margem ao entendimento de que a existência do direito à adjudicação compulsória ficara na pendência da inscrição do Compromisso de Compra e Venda no Registro de Imóveis. E também que o art. 23 o mesmo Decreto-Lei só fazia agravar a dificuldade de entendimento.

“Art. 23: Nenhuma ação ou defesa se admitirá, fundada nos dispositivos desta Lei, sem apresentação de documento comprobatório do registro por ela instituído.”

Leis posteriores insistiam nesta formulação que seria este registro necessário e imprescindível, são elas: Lei nº 4.591/64 - art. 35, Lei nº 4.380/64 - art. 69 e a Súmula 413 do STF. Esta súmula do STF reforçava ainda mais a idéia da imprescindibilidade do registro. Travava-se a batalha entre os doutrinadores no sentido de distinguir o direito pessoal decorrente do compromisso e o direito real decorrente do registro.

Para doutrinadores que seguiam esta corrente, a possibilidade do compromissário comprador pleitear a adjudicação compulsória do imóvel derivava do próprio contrato preliminar, sendo que este exigia um certo comportamento da outra parte, uma certa prestação, no caso uma manifestação da vontade. Entre os doutrinadores que assim se posicionavam estão Darcy Bessone, Frutuoso Santos, José Osório de Azevedo Júnior; Orlando Gomes e outros.*

* Súmula do STF: “o compromisso de compra e venda, ainda que de imóveis não loteados, dá direitos à execução compulsória, quando reunidos aos requisitos legais”.

Outros argumentos que trazem à tona esta prescindibilidade do registro apregoam que,

*“a intenção do legislador não foi a de conferir ao compromissário a faculdade de requerer a adjudicação compulsória como uma resultante da natureza real do direito. A execução específica do contrato de promessa é decorrência de um princípio que rege todo o contrato”*⁵⁷.

A Lei de Loteamentos nº 6.766/79, trouxe novos elementos ao debate e fortaleceu a tese da não exigência do registro, conforme se depreende do art. 25:

“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.”

Neste artigo, para aqueles que negam a exigência do registro, tem-se bem claro que não é o mesmo necessário, já que é atribuída como sua única função a possibilidade do compromissário comprador exigir a oponibilidade *erga omnes* com o seu direito real dali decorrente, diferentemente do direito pessoal que aparece com o próprio contrato, e que vale somente *inter partes*.

Orlando Gomes concorda com os argumentos acima expostos e ainda apresenta outros como o que diz que a execução coativa decorre da irretratabilidade do compromisso e não do seu registro.

Outra tese defendida pelos doutrinadores dessa corrente diz que só se perfaz o direito à adjudicação compulsória com o pagamento do preço, o que pode ocorrer antes ou depois do registro, ou mesmo na ausência deste. O direito real surge por ocasião do registro, esteja o preço pago ou não. Assim, portanto, segundo José Osório de Azevedo Jr, *“pode haver direito à execução direta sem haver direito real, e pode haver direito real sem haver direito à execução direta”*⁵⁸.

⁵⁷ SANTOS, Frutuoso. **Contrato de promessa de compra e venda de imóveis não loteados**. Rio de Janeiro : 1951, 127-b apud AZEVEDO, José Osório, op. cit., p.29.

⁵⁸ AZEVEDO, op. cit., p.30.

Pelo entendimento do que foi acima colocado uma vez que o compromissário comprador pagou o preço já nasce daí o seu direito à adjudicação compulsória, e não seria a falta do registro que ia impedir que ele exerça.

Outra solução a ser dada ao compromissário comprador viria a ser a aplicação direta do art. 639 do CPC que assim diz:

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

Vários julgados disciplinam também ser o registro dispensável, um deles traz expressamente: *“tratando-se de obrigação de fazer, não satisfeita por quem deveria cumpri-la, perfeitamente substituível por decisão judicial, nos termos do art. 641 do CPC, aliás expressamente inserido no texto do art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37”* (1º TACiv-SP AP308.271, rel. Juiz Orlando Gandolfo, ADV 10551).

Outros posicionamentos acerca desta tese foram encontradas em diversas doutrinas pesquisadas cabendo agora colocá-las para melhor pré-questionamento acerca deste tema.

Pelo que se pode observar, no tocante ao artigo retro citado não há a exigência do registro, já que o mesmo cabe a todos os contratos preliminares não seria o Compromisso de Compra e Venda um dos mais importantes e que sempre mereceu tratamento preferencial do nosso sistema legal, a sofrer restrição excepcional da exigência do registro, já que isto só é questionável porque o CPC não foi bem adaptado ao Decreto-Lei 58.

Contudo, vários acórdãos acham por bem não tratar tal ação embasada neste artigo com o nome de adjudicação compulsória. A denominação que se dá a este tipo de execução é outro. Embora esta venha a ser assim como na adjudicação compulsória a ação de substituição da vontade negocial e a pretensão dali decorrente é o suprimento jurisdicional da declaração da vontade recusada,

assim como também na adjudicação compulsória só que esta leva o nome de carta de adjudicação e a outra seria a carta de sentença.

De outro lado, a corrente jurisprudencial e alguns autores divergem deste entendimento e afirmam ser indispensável o registro para se fazer a Ação de Adjudicação compulsória, possuem estes argumentos menos consistentes, muito embora os autores pesquisados no presente trabalho optem por seguir a corrente diversa, aquela que foi até o presente momento explanada, ou seja, seguem a linha da não necessidade do registro.

O Supremo Tribunal Federal continuou mesmo depois dos vários posicionamentos dados pela doutrina, no sentido da dispensa do registro, exigindo-o, inclusive para as ações fundadas no arts. 639 e 640 do CPC.

Autores como Washington de Barros Monteiro, Caio Mário da Silva Pereira, Sílvio Rodrigues e Humberto Theodoro Jr, afirmam ser o registro indispensável ao deferimento da adjudicação compulsória.

A jurisprudência nesse passo, vem elencando como requisitos: que o compromisso seja irrevogável; que o preço esteja integralmente pago e o comprador tenha satisfeito todas as suas obrigações; e, que o contrato esteja registrado. As Súmulas 167 e 168 do STF assim o exige entre outras decisões do mesmo Pretório publicadas .

Maria Helena Diniz apregoa ser este registro indispensável e o vê como requisito essencial ao Compromisso de Compra e Venda e para tanto utiliza-se do art. 6º, § único do Decreto-Lei nº 58/37 daí nascendo o direito real oponível a terceiros e diz também que,

“antes da inscrição tem-se mero contrato de promessa de venda, que gera apenas efeitos obrigacionais e não reais”, e ainda que “... somente se tem a eficácia dos direitos prometidos ou cedidos, seja o instrumento do contrato público ou particular, com sua inscrição no Registro Imobiliário”⁵⁹.

⁵⁹ DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 2 ed. São Paulo : Saraiva, 1996. p.267-8.

Também o STF após publicar a Súmula de nº 167, já transcrita editou a Súmula 413: “o *Compromisso de Compra e Venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais*”. Acontece, que esses requisitos legais dizem respeito ao registro, posto que os julgamentos que serviram de base ao entendimento sumulado dão eficácia à forma do instrumento particular, que ficando fora da exigência expressa na fórmula “reunidos os requisitos legais, só podem referir-se àquele”.

Até o presente estágio da evolução da executoriedade do Compromisso de Compra e Venda, o STF continua a manter esta orientação; muitos são também os julgados do Tribunal Estadual que acolhem igual entendimento:

Apelação cível n. 20.067, de Trombudo Central

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda, cuja obrigação de fazer foi cumprida pelo promitente vendedor, através escritura pública de compra e venda a terceiro, mediante assentimento verbal, comprovado, do promitente comprador que se encontra presente ao ato e veio a falecer dias depois da efetivação da transação - Execução compulsória intentada pela viúva, julgada improcedente, face a transferência anterior do imóvel prometido à venda, cujo contrato particular de promessa de compra e venda não era inscrito no Registro de Imóveis, condição exigida pela legislação vigente, para conhecimento de quem interessar possa, de um modo geral, e para que o contrato adquira as características da irretratabilidade.

Súmula 413: “O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais”.

Recurso improvido, sentença confirmada.

Acordam, em Segunda Câmara Civil, por votação uniforme, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Custas pela apelante.

Trata-se de uma ação de adjudicação compulsória promovida pela viúva do promitente comprador contra o casal de promitente vendedor com fundamento em contrato particular de promessa de compra e venda, que à época da propositura da ação não estava inscrito no Registro de Imóveis competente, e não obstante isso, o imóvel prometido a venda tinha sido transferido a terceiro através de escritura pública de compra e venda.

A final, após os trâmites legais, com a relação processual completa e integrando a lide o casal de terceiro adquirente do imóvel litigioso, realizada a audiência de conciliação, instrução e julgamento, em que prestaram depoimento as partes e testemunhas presentes, o pedido foi julgado improcedente, de cuja decisão **in terminis** houve recurso por parte da autora por não se ter conformado com a prestação jurisdicional entregue.

Nesta instância a douta Procuradoria Geral de Justiça, adotando o parecer do Dr. Promotor de Justiça de primeiro grau, através de outro de autoria do ilustrado Procurador da República, Dr. Henrique Espada Rodrigues Lima, opinou afinal, não decretada a carência da ação, pela manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, que tanto no rejeitar as preliminares como ao apreciar o mérito, bem analisou a espécie.

Entretanto, não assiste razão à apelante; trata-se por certo, de recurso meramente protelatório, por suas próprias razões, que não se prestam ao fim a que se destinam, no sentido da reforma da sentença apelada; por isso, é de improvido o recurso interposto.

A sentença aplicou o Direito à espécie, então, há que ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, face a prova constante dos autos.

No caso, restou provado, **quantum satis**, que, de fato à época em foi ajuizada a ação o imóvel objeto da adjudicação compulsória e do contrato particular de promessa de compra e venda, não era mais de propriedade do casal de promitente vendedor, por ter sido vendido a terceiro, mediante assentimento do promitente comprador, através de escritura pública de compra e venda, lavrada no dia 14 de dezembro de 1976; sendo que a ação foi aforada no dia 16 de setembro de 1977; bem como, pelo que consta dos autos, o promitente comprador, Pedro Sutil Antunes, com o qual a autora era casada civilmente pelo regime de comunhão universal de bens, veio a falecer no dia 30 de dezembro de 1976, decorrente de acidente de trânsito.

Em razão disso, os promitentes vendedores, com a transferência do imóvel a terceiro, por força de transcrição do título transmissivo no Registro de Imóveis, perderam o domínio sobre a gleba prometida à venda ao finado Pedro Sutil Antunes, que, por sinal, pelo que resultou comprovado, esteve presente ao ato, por ter autorizado a aludida transferência do imóvel em causa, vindo a falecer alguns dias depois da transação, pelo que se referiu atrás.

De acordo com o § 1º, do art. 589, n. I, do Código Civil: “Além das causas de extinção consideradas neste Código, também se perde a propriedade imóvel: pela alienação”; desde que transcrita no Registro de leis competente.

Pelo que dispõe o art. 859, do CC: presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome inscreveu ou transcreveu.

Entretanto a transcrição estabelece na presunção de propriedade, suscetível de eliminação da prova em contrário; ao adversário do inscrito como título do direito real é que compete produzir prova, capaz de mover os efeitos da situação jurídica firmada pela pressão referida.

Contudo, efetivada a transcrição, só ação ordinária poderá ser cancelada.

Outrossim, se o vendedor aliena a coisa anteriormente de nova a terceira pessoa, não pode o primeiro reivindicá-la, mas, tão-somente, reclamar do vendedor a indenização das perdas e danos.

Por outro lado, é de se considerar no so **sub judice**, que o contrato de promessa de compra e venda, objeto da presente adjudicação compulsória, à época da transferência a terceiro e também por ocasião da propositura da presente ação, não se encontrava inscrito no Registro de Imóveis competente; somente no curso do presente foi registrado, equivocadamente, no Cartório de Títulos e Documentos.

Mas, “segundo vem reiterando a jurisprudência, a inscrição no Registro de Imóveis é condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel prometida a venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço”.

A Súmula 413, do Supremo Tribunal Federal, estabelece: “O compromisso de compra e venda de Imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória quando reunidos os requisitos legais”.

Aqui, no caso, o contrato de promessa de compra e venda, não preenche o requisito legal da inscrição no Registro de Imóveis; é requisito mais importante, sem o qual não cabe a execução compulsória (RTJ 87/1060; 88/361; 90/553), embora permita a inscrição imobiliária no curso da ação.

Trata-se de exigência contida no inciso I, alínea i, do art. 168, da Lei dos Registros Públicos.

Motivos pelos quais a pretensão da autora não encontra amparo legal; por isso, o seu recurso é de ser improvido.

Diante do exposto, a Câmara entendeu, por votação uniforme, após os debates e votação, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Apelação cível n. 26.393, de Itajaí

Ação De Preceito Cominatório. Compromisso De Compra E Venda. Falecimento Do Promitente Vendedor. Financiamento Quitado Pela Seguradora. Negativa De Cumprimento Da Obrigação Assumida. Obrigação De Fazer.

A simples falta de inscrição do compromisso no registro de imóveis - condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel - não impede seja pleiteado o cumprimento da obrigação de fazer, atendidas as disposições do contrato.

Assinado o compromisso e cumprida integralmente a obrigação, inclusive através da cobertura securitária, sobrevindo o falecimento do vendedor, cabe aos herdeiros e sucessores assinar a transferência, quando para tanto forem solicitados, na forma contratual.

Eventuais direitos decorrentes do contrato de seguro poderão ser discutidos em ação própria

Acordam, em Segunda Câmara Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, ressalvando, porém, à parte interessada discutir eventuais direitos decorrentes do contrato de seguro em ação própria.

Custas pelos apelantes.

Ação cominatória ajuizada por Luiz Antônio Ferreira e sua mulher contra Lucélia Cipriano Machado e seus filhos Vanessa, Ricardo, Carlos e Deise Machado, buscando a outorga da escritura definitiva para transferência do imóvel prometido à venda por instrumento particular.

Esclarecem os autores que pagaram integralmente o preço ajustado no contrato firmado com a requerida Lucélia Cipriano Machado e seu marido Nicolau Nerci Machado, em caráter irrevogável, na data de 5 de outubro de 1983; que se imitaram na posse do imóvel, promovendo uma completa reforma da casa, recuperando-a dos estragos provocados pelas enchentes; que, às vésperas de se concretizar a transferência do imóvel, alienada à Caixa Econômica Federal, veio o promitente vendedor a falecer, sendo o financiamento quitado pela seguradora; que a viúva, “injustificada e terminantemente”, nega-se a cumprir a obrigação assumida.

Os contestantes alegam, em preliminar, a carência da ação por falta de notificação judicial e existência de hipoteca sobre o imóvel transacionado. No mérito, sustentam a improcedência da ação porque “não foi pelos autores completado o preço total do negócio, ou seja, não pagaram o valor correspondente às 608,68714 UPCs”, quitadas pela seguradora em razão do falecimento do mutuário - deram apenas o sinal de Cr\$ 300.000,00.

Manifestação do Dr. Promotor de Justiça, às fls. 31/32.

Aberto inventário sobre o bem em litígio, determinou-se a citação do espólio; a inventariante e ré Lucélia, em nova contestação reitera seus argumentos.

O órgão ministerial ratifica sua manifestação anterior, requerendo o prosseguimento do feito.

Julgando de plano a demanda, o MM. Juiz deu pela procedência da ação, condenando os requeridos a transferir aos autores, no prazo de 15 dias, nos autos o inventário, o contrato de compra e venda.

Inconformados, os requeridos apelam, alegando que não foram apreciadas as preliminares argüidas nas peças contestatórias. No mérito, reiterando razões já aduzidas, buscam a reforma do decisório. Alegam que o documento de fls. 8/9 não pode ser considerado como um contrato irretratável e perfeito, porque continha cláusula de inalienabilidade em favor da CEF, e que a morte do esposo da apelante não dispensa os apelados do cumprimento da cláusula 2ª do contrato, permanecendo, para que seja transferido o domínio do imóvel, o direito líquido e certo de receberem as 608,68714 UPCs.

Oferecidas as contra-razões o Dr. Promotor de Justiça, entendendo que “o contrato particular de compra e venda não pode se sobrepor ao contrato com caráter de escritura pública, lavrado entre a Caixa Econômica Federal e Nicolau Nerci Machado, havendo uma cláusula que proíbe a cessão e transferência do imóvel alienado”, opina pela divisão do prêmio pago pela seguradora, com a viúva e seus filhos, em consequência da morte do mutuário; ou, que os autores continuem pagando os requeridos, mensalmente, o mesmo que teriam que pagar à CEF, durante o prazo previsto no contrato firmado entre esta e o de cujus Nicolau Nerci Machado.

A douta Procuradoria Geral de Justiça é pela manutenção da sentença.

As preliminares da contestação foram apreciadas, embora sem destaque especial, e rejeitadas. Mesmo que não tivessem merecido apreciação de forma

expressa, implicitamente a sentença as rejeitou. Tanto é assim que ingressou no mérito e julgou procedente o pedido.

A notificação prévia, para constituição em mora, não se tratando de promessa de compra e venda regida por legislação especial, não tem qualquer pertinência.

Irrelevante a falta de anuência da Caixa Econômica Federal para a transferência do imóvel, primeiro porque estava sendo providenciada a documentação quando sobreveio a morte do mutuário. Depois, a quitação pelo seguro levou à liberação do imóvel, possibilitando qualquer transação. Também não teria sentido a declaração de nulidade do contrato, argüida nos autos pelos vendedores, se eles mesmos o assinaram, emprestando-lhe validade e assumindo a obrigação.

De qualquer forma, portanto, as preliminares não teriam condições de prosperar.

A ação de preceito cominatório é própria para o deslinde da controvérsia trazida a julgamento. Sabe-se que a simples falta de inscrição do compromisso do registro de imóveis - condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel - não impede seja pleiteado o cumprimento da obrigação de fazer, atendidas as disposições do contrato.

Assinado o contrato e pago o sinal de Cr\$ 300.000,00 (sobre isso não há discussão), restava a transferência da dívida (saldo) perante a Caixa Econômica. Sobreveio, porém, o falecimento do devedor e o seguro cobriu o débito, quitando as prestações faltantes. O imóvel ficou liberado.

Nada têm, legalmente, a reclamar a viúva e filhos junto aos adquirentes; nenhum prejuízo tiveram. Receberam o que teriam que receber. Não se encontram, assim, justificativas para a negativa de transferência. Esta decorre inclusive de cláusulas contratuais, cláusulas 5ª e 6ª, expressando a vontade dos contratantes e prevendo até a hipótese de falecimento do vendedor. Ainda a cláusula 3ª previu que, pago o preço da poupança, os promitentes vendedores dariam recibo, nada

mais tendo a reclamar, sobretudo depois de investirem na posse do imóvel os compradores, que se comprometeram a assinar mediante simples solicitação.

Impunha-se, pois, a transferência.

Eventuais direitos ainda em disputa poderão ser expressamente pleiteados em ação própria, até porque não houve reconvenção neste pleito. Ressalva-se, por isso, desde logo, qualquer direito decorrente do contrato de seguro, primeiramente pago pelo vendedor e depois pelo comprador, considerando o negócio entre eles realizado e ainda que o seguro normalmente beneficia o segurado e seus beneficiários.

A divisão do prêmio ou a participação da viúva e filhos no recebimento das prestações que seriam pagas à Caixa Econômica Federal, como preconiza o representante do Ministério Público de primeiro grau, pode ser justa, mas sem apoio na lei.

Apelação cível n. 21.223, de São Francisco do Sul

Apelação Cível. Compromisso De Compra E Venda. Contrato Com Cláusula Resolutiva, Não Inscrito No Registro Competente. Ação De Adjudicação Compulsória Julgada Improcedente. Imóvel Alienado Para Terceiro. Pedido De Anulação Dessa Transação Também Julgado Improcedente. Ausência De Dolo E Má Fé. Decisão Confirmada.

Descabe adjudicação compulsória baseada em contrato particular de compromisso de compra e venda que contém cláusula de arrependimento e não foi inscrito no Registro Imobiliário competente, mesmo que o comprador tenha entrado na posse do imóvel e pago o preço total da transação.

Se o compromisso de compra e venda não é inscrito, não gera direito real oponível **erga omnes**, mas tão-somente direito obrigacional entre as partes contratantes, razão por que não se pode falar em dolo ou má fé, caso o imóvel seja vendido para terceiro.

Nesse caso o promitente comprador não tem interesse de agir para requerer a anulação do negócio jurídico levado a efeito com terceiro, por não lhe trazer qualquer utilidade subjetiva, já que não pode exigir escritura definitiva.

Acordam, em Segunda Câmara Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Custas na forma da lei.

Trata-se de ação de anulação de escritura c/c adjudicação compulsória de imóvel, proposta, na comarca de São Francisco do Sul, pela firma Comfloresta - Cia Catarinense de Empreendimentos Florestais S/A, contra Acelino Fernandes de Sá e sua Mulher, e a firma Grupo Técnico de Desenvolvimento Ltda. S/C, julgada improcedente pelo MM. Juiz de Direito da primeira vara daquela comarca.

Inconformada, a autora apelou, objetivando a reforma integral do **decisum**, para que a ação seja julgada procedente em todos os seus termos.

Neste segundo grau de jurisdição, a douta Procuradora Geral de Justiça, em parecer da lavra do Dr. Carlos Roberto Gerlach de Oliveira, conforme razões do ilustre Promotor de Justiça de primeiro grau.

Data vênia, não procedem os argumentos da apelante e do Ministério Público.

Colhe-se do processo que, em julho de 1974, a empresa apelante e os apelados Acelino Fernandes de Sá e sua mulher celebraram, através de contrato particular de compromisso de compra e venda, um negócio em que estes, dizendo-se possuidores de um terreno com área de 358,050m², situado no lugar denominado "Praia Grande", no município e comarca de São Francisco do Sul, prometeram vendê-lo, pelo preço certo de Cr\$ 17.900,00, à apelante - Comfloresta - Cia Catarinense de Empreendimentos Florestais S/A, com promessa de outorgarem a escritura definitiva tão logo obtivessem o título de propriedade, que seria expedido, dentro de pouco tempo, pelo Instituto de Reforma Agrária do Estado de Santa Catarina - IRASC.

Paga a entrada de Cr\$ 10.000,00, no ato da assinatura do contrato, a promitente compradora entrou na posse do imóvel, onde construiu cercas e casa de moradia, manteve os rumos e praticou atos manifestos de posse. Quarenta e cinco (45) dias depois foi pago o restante do preço, ficando, pois, quitado o contrato, aguardando-se, agora, tão-somente, que o vendedores recebessem o título definitivo do IRASC, para a outorga da escritura definitiva.

Todavia, apesar do título ter sido expedido ainda em 1974, ficou cinco (05) anos e mãos dos vendedores sem que estes o registrassem no cartório competente ou outorgassem a escritura definitiva aos compradores. Estes, por sua vez, não adotaram qualquer medida para garantirem o precário negócio realizado, até mesmo quando foram procurados pelos vendedores, que queriam desfazer o compromisso.

Finalmente, os vendedores alienaram o imóvel para a firma “Grupo Técnico Desenvolvimento Ltda. S/C”, em junho de 1979, data em que registraram o título fornecido pelo IRASC, passando a escritura pública de compra e venda, em favor dos compradores, a qual foi regularmente registrada no cartório competente.

Os fatos articulados pela apelante estão comprovados não só pela prova produzida como pela revelia dos RR., promitentes vendedores, que apesar de regularmente citados, nunca se habilitaram nos autos, enquanto a segunda ré, embora tivesse comparecido à audiência de instrução e julgamento, não apresentou contestação.

Contudo, se a presunção de veracidade dos fatos apurados se mostra inarredável, o mesmo não acontece quanto à matéria de direito. A própria apelante reconhece expressamente que a alegação de má fé e dolo, mesmo na ausência de contestação dos fatos argüidos, não se presumem, precisamente ser comprovados.

É da Suprema Corte de Justiça do País esta lição: “O direito, notadamente a norma jurídica - transcende a órbita do que se pode provar ou admitir-se provado, só pelo silêncio da parte contrária” (Arquivo Judiciário, v. 81/339).

In casu, em que pese o silêncio dos RR, não há falar em dolo ou má fé, pelo simples fato de que os vendedores - Acelino Fernandes de Sá e s/m - podiam vender para outrem o terreno prometido para a autora e o terceiro podia adquirir o imóvel, que se achava regularmente inscrito no Registro de Imóveis, sem qualquer ônus, averbação ou restrição de ordem legal.

É o que o contrato particular de promessa de compra e venda firmado pela apelante e os promitentes vendedores não foi inscrito no Registro de Imóveis, por isso não prevalece contra terceiros nem cria qualquer direito real em favor do comprador. O que efetivamente existe é um direito obrigacional - a parte contratante que descumprir o contrato deverá pagar perdas e danos.

Na espécie, mais um fato que impossibilita o apelante de exigir, juridicamente, o cumprimento da promessa de outorga da escritura definitiva: é que o contrato além de não inscrito, não continha cláusula de arrependimento, o que

permite a sua rescisão a qualquer momento antes da outorga da escritura definitiva, mesmo que a coisa fosse entregue e o preço pago.

É o que a cláusula 4 do contrato, vazada nos seguintes termos: “O descumprimento de quaisquer das condições do presente contrato importa em rescisão sem notificação e, se por iniciativa dos promitentes vendedores, devolverão imediatamente todo o preço, sendo que se tal acontecer por culpa da promitente compradora, perderá ela o direito rela sobre a coisa, bem como a devolução das importâncias já pagas.”

Diante desses fatos é iniludível que a apelante não tem, como não tinha, direito à adjudicação compulsória, pois para isso é indispensável que os contratos preencham dois requisitos essenciais: ausência de cláusula de arrependimento e inscrição no Registro de Imóveis.

Esse entendimento deflui de interpretação da Lei 649/49, que deu nova redação ao art. 22, do Decreto-Lei 58/37. Assim vem entendendo a maioria dos tribunais, inclusive o Excelso Pretório, como se pode ver pelo venerando acórdão da Segunda Turma, em que foi Relator o eminente Min. Thompson Flores: “Sem a inscrição do Registro Imobiliário, descabia a cominatória visando, compulsoriamente, a transmissão. É que o advento da Lei 649/49, que deu nova redação ao art. 22, do DL 58/37, a execução compulsória foi estendida aos contratos de promessa de venda de imóveis, ainda não loteados. Para tanto, além de requisitos outros, impõe-se a inscrição” (RTJ, v. 57, p.331).

Mais recentemente a Primeira Turma assim se manifestou, por unanimidade: “Adjudicação compulsória. Contrato não registrado. A inscrição no Registro de Imóveis é condição imprescindível à adjudicação compulsória de imóvel prometido a venda, por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado. Precedentes do Supremo. Súmula 413” (RTJ, v.106/1017).

Ora, **in casu**, o contrato não foi inscrito e durante cinco anos a apelante não manifestou qualquer interesse em garantir seu negócio, pois jamais adotou alguma providência judicial ou extrajudicial nesse sentido, tendo em vista que o

título definitivo foi emitido pelo IRASC em 1974, e ali poder-se-ia obter qualquer informação a respeito da sua expedição. De mais a mais o contrato de compromisso contém cláusula resolutiva expressa, de modo que a pretensão adjudicatória é inteiramente inexecutável, mormente depois que o imóvel foi regularmente alienado para terceiro, em transação regular, devidamente registrado no Registro Imobiliário.

Ora, se a apelante não tem direito à adjudicação compulsória do imóvel em questão - senão à ação de reparação de danos - não pode ela pretender a anulação da escritura firmada entre os RR, por falta de interesse de agir, já que a anulação não lhe trará qualquer benefício se não puder adjudicar o bem.

Efetivamente a jurisprudência, como fonte viva do Direito, tem assentado: "Há falta de interesse de agir quando do sucesso da demanda não puder resultar nenhuma vantagem ou benefício moral ou econômico para o proponente" (Câmara Reunidas - TJMT, 1975 - in RJMT, v. 254/330).

In casu, a anulação da escritura não traria para a apelante nenhuma vantagem moral ou econômica por não poder compelir Acelino Fernandes de Sá e sua mulher a lhe outorgarem a escritura definitiva do imóvel em questão, mesmo porque já o alienaram para terceiro, na forma da lei.

Por tudo isso, nega-se provimento ao recurso.

Apelação cível n. 23.536, de Piçarras

Adjudicação compulsória. Falta do registro do contrato no cartório imobiliário. Impossibilidade jurídica do pedido. Carência da ação. Extinção do processo.

Acordam, em Terceira Câmara Civil, por votação unânime, negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Trata-se de Ação de Adjudicação Compulsória proposta por Murilo Krobel contra Arno Becker.

Alegou o autor, em resumo, que adquiriu, através de compromisso de compra e venda, um imóvel do réu, cujas características descreveu, tendo pago integralmente o preço ajustado.

Ocorre que, o réu, sem justificativa, vem negando-se a outorgar-lhe a escritura definitiva do referido imóvel, pelo que vem o autor requerer a sua adjudicação compulsória.

Na audiência, embora citados, não compareceram o réu nem seu procurador, sendo-lhe decretada a revelia. Afinal, o autor apresentou as suas razões.

Sobreveio a sentença pela qual o magistrado julgou extinto o processo, sem julgamento do mérito, a teor do disposto no art. 267, inciso VI do CPC, pela falta de registro do contrato no cartório imobiliário.

Inconformado, o autor apelou, sustentando que o referido compromisso de compra e venda foi registrado no cartório de Títulos e Documentos daquela comarca, sob n. 300, Livro B-2, registro este suficiente para garantir a validade de transações desta natureza.

Requeru, a final, a reforma total da sentença recorrida.

Preparados, os autos subiram a este Tribunal.

É o relatório.

A decisão apelada merece mantida pelos seus próprios fundamentos que assim foram assentados:

“Trata-se, **in specie**, de Ação de Adjudicação Compulsória, fundamentada pelo autor no art. 1218, inciso I, do CPC e arts. 276, 277 e 278 do mesmo diploma legal, promovida contra Arno Becker, por Murilo Krobel.

“Murilo Krobel, em data de 31 de janeiro de 1975, adquiriu o imóvel descrito na cláusula 1ª do Contrato de Compromisso de Compra e Venda de fls. 06/07 dos autos, de Arno Becker.

“Pelo que consta da cláusula 2ª do referido contrato, o pagamento integral do valor do imóvel foi feito à vista.

“Alega o requerente que, injustificadamente, o requerido vem se esquivando de outorgar a escritura definitiva da compra do imóvel.

“Pretende, através da presente ação, seja adjudicado o imóvel em favor do mesmo.

“Ocorre, entretanto, que o requisito básico para a ação de adjudicação compulsória não foi realizado pela requerente, ou seja, A INSCRIÇÃO DO CONTRATO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

“O contrato de compromisso de compra e venda foi registrado no Cartório do Registro de Títulos e Documentos da comarca de Itajaí (Livro B, n.2, sob o n.300) mas não foi, como deveria tê-lo sido, averbado ou inscrito à margem do registro de imóveis.

“Sem esta condição indispensável, é impossível obter-se a adjudicação compulsória do referido imóvel.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENDIDA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO NÃO REGISTRADO. CARÊNCIA DE AÇÃO PROPOSTA. EXTINÇÃO DO PROCESSO. DECISÃO CONFIRMADA. A inscrição no registro de imóveis é condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço (Ap. civ. n. 19.863 - Rel. Des. Hélio Mosimann, JC n. 42, fls. 94).

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA CONFIRMADA. Segundo vem reiterando a jurisprudência, a inscrição no Registro de imóveis é condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem

causa de arrependimento e já quitado o preço (Ap. civ. n. 17.421 - Rel. Des. Napoleão Amarante, JV n.35, fls. 219).

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM RESCISÃO DE CONTRATO, AMBOS COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO NÃO REGISTRADO. CARÊNCIA DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DA RESCISÃO DO CONTRATO. Não estando o compromisso de compra e venda registrado, é incabível a adjudicação compulsória. Inteligência dos arts. 22 e 23 do Decreto-Lei n. 58/37. Precedentes do STF... (Ap. civ. n.16.923 - Rel. Des. João Martins, JC n.35, fls. 317).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO NÃO INSCRITO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. ATO PRÉVIO NECESSÁRIO AO EXERCÍCIO DA AÇÃO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. EXTINÇÃO DO PROCESSO FACE À CARÊNCIA DO DIREITO DE AÇÃO (Ap. civ. n. 17.001 - Rel. Des. Osny Caetano, JC n. 34, fls. 172).

“Como se vê a jurisprudência impede o prosseguimento da ação de Adjudicação Compulsória caso lhe falte o requisito básico do registro do contrato no Registro de Imóveis.

“Diz o artigo 267, do Código de Processo Civil que: “Extingue-se o processo sem julgamento do mérito quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade processual”, estabelecendo o seu parágrafo 3º, que o juiz conhecerá de ofício destas matérias, em qualquer tempo o grau de jurisdição enquanto não proferida a sentença do mérito.

“Segundo o professor Egas Moniz de Aragão, em sua obra Comentários ao Código de Processo Civil, ao se referir sobre a possibilidade jurídica do pedido, assim se expressa: “Não havendo veto há possibilidade jurídica; se houver proibição legal não há possibilidade jurídica”.

“Como podemos verificar dos presentes autos, existe uma proibição legal para o prosseguimento da ação, a falta do registro do contrato no cartório imobiliário, não havendo, portanto, possibilidade jurídico para o pedido.

“Assim sendo, a carência de ação deve ser decretada.

“Isto posto e por tudo mais que dos autos consta e princípios de direito aplicáveis à espécie **sub judice**, julgo extinto, sem julgamento do mérito, o presente processo de Adjudicação compulsória proposto contra Arno Becker por Murilo Krobel, de conformidade com o que preceitua o artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, face ser o autor carecedor da ação.”

Apelação cível nº 19.863, de São Miguel do Oeste.

Compromisso De Compra E Venda De Imóvel. Pretendida Adjudicação Compulsória. Contrato Não Registrado. Carência Da Ação Proposta. Extinção Do Processo. Decisão Confirmada.

“A inscrição no registro de imóveis é condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço”.

Acordam, em Segunda Câmara Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Custas pela apelante.

Corpo & Cia. Ltda. Propôs contra Luiz Dalposso e sua mulher, ação que denominou “executória de obrigação de fazer”, postulando a outorga da escritura definitiva do imóvel que lhe prometeram vender - parte do lote rural nº 154, com área de três hectares, ou 30.000m², situada em Ouro Verde, Município de Guaraciaba (fls. 4), sob pena de aplicação do disposto no art. 641, do CPC.

Esclarece a autora, ter pago integralmente o preço ajustado no contrato tácito de compra e venda da área arrematada, firmado em 21.07.69, e ratificado pelo instrumento particular de fls. 15, em 01.06.73, mas os réus não cumpriram sua obrigação de escriturar o imóvel prometido no prazo estipulado pela cláusula quinta.

Junta os documentos de fls. 09/19.

Citados através precatória (fls. 59v.), os requeridos ofereceram contestação (fls. 43/49), dizendo que foram induzidos em erro pela autora, que agiu com dolo e os coagiu a assinarem referido contrato; requerem, preliminarmente, a extinção do processo nos termos do art. 267, IV e VI, do CPC, por falta de prévia interpelação e por não se achar inscrito o compromisso noticiado nos autos.

Manifestação da autora, às fls. 63/65.

Sentenciando (fls. 67/69), o MM. Juiz julgou extinto o processo, com base no art. 267, VI, do CPC, por entender que o contrato não inscrito no Registro Imobiliário gera apenas obrigações de caráter pessoal, resolvendo-se em perdas e danos. Ressalvando à autora o direito de buscar o ressarcimento de seus prejuízos em ação própria, condenou-a no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em Cr\$ 5.000,00.

No apelo (fls.70/75), dizendo que a decisão de primeiro grau malferiu os arts. 639, do CPC e 75 da lei substantiva, sustenta a requerente, o cabimento da via escolhida para reconhecer seu direito de exigir do vendedor a outorga da escritura definitiva do imóvel compromissado.

Com as contra-razões (fls. 76), os autos subiram.

A sentença proferida pelo DR. NEWTON TRISOTTO e a seguir transcrita, merece integral confirmação, pelos seus próprios fundamentos:

“Prescreve o artigo 267, inciso VI, do CPC, que o processo seja extinto, sem o julgamento do mérito, quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual.”

“Os réus, em sua contestação, em preliminar, alegaram que autora não tem direito de pleitear a adjudicação compulsória do imóvel em referência porque o contrato em que baseia sua pretensão não está registrado no cartório imobiliário.

“Essa questão tem merecido um debate vigoroso, divergindo os nossos doutrinadores a respeito do assunto. Essa controvérsia tem alcançado os nossos tribunais e inúmeros são os acórdãos nos dois sentidos.

“Em que pese os argumentos expendidos em favor da tese em sentido contrário, entendo que o contrato de promessa de compra e venda, quando não registrado, gera apenas obrigações de caráter pessoal, resolvendo-se em perdas e danos. Para ilustrar transcrevo duas ementas de Acórdãos do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

‘Os compromissos de compra e venda de imóveis, não inscritos no Registro Imobiliário, não têm eficácia real, inaplicando-se-lhes, conseqüentemente, o regime do Decreto-lei nº 58/37. As obrigações de caráter pessoal, deles decorrentes, resolvem-se em perdas e danos’ (em ‘Jurisprudência Catarinense’, vol. 25, pág. 112).

‘Os compromissos de compra e venda de imóveis, não tem eficácia real, gerando, em conseqüência, obrigações de caráter pessoal que se resolvem em perdas e danos’ (em ‘Jurisprudência Catarinense’, vol. 14, pág. 164)”.

Outras decisões, mais recentes, seguem a mesma orientação, predominante também no Supremo Tribunal Federal (J.C., vol. 35, págs. 219 e 317).

Presidiu o julgamento o Exmo. Sr. Des. Wilson Antunes e participaram do mesmo, com votos vencedores, os Exmos. Srs. Des. Ernani Ribeiro e Xavier Vieira.

Apelação cível nº 31.493, de Lages.

Ação De Adjudicação Compulsória. Contrato Irregistrado E Irregistrável. Carência De Ação. Interpretação Dos Arts. 639 Do Cpc, E 22 Do Decreto-Lei N. 58/73, Com Redação Dada Pela Lei N. 6.014/73.

Exigido Ou Não O Registro De Compromisso De Venda E Compra De Imóvel Não Loteado, Sem Cláusula De Arrependimento, Indispensável, Todavia, A Registrabilidade Do Título Perante O Registro Imobiliário, A Qualquer Tempo, Para Fins De Socorrer-Se O Compromissado Comprador Da Proteção Jurisdicional, Visando Obter Uma Providência Que Realize A Declaração De Vontade Omitida Pelo Promitente Vendedor.

Acordam, em Terceira Câmara Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Custas na forma da lei.

1- Insurge-se a UNIÃO CATARINENSE DE EDUCAÇÃO contra sentença que extinguiu a ação de adjudicação compulsória oposta a VERA BEIMS, relativa à área de 1.865,70m², de imóvel sito no Bairro Coral, na cidade de Lages, prometido à venda pelos pais da apelada, casal Arthur e Olga Beims, por contrato particular de promessa de compra e venda, firmado em meados de 1964, no qual consta a área aproximada de 19.000,00m².

2- Vindo a falecer o promitente vendedor Arthur Beims, sem a outorga do título definitivo à apelante, a viúva intentou ação de usucapião do imóvel, que resultou inexitosa por ausência, no processo, dos quatro herdeiros. Evidenciando, posteriormente, tratar-se de terreno foreiro, após os trâmites legais, a meeira e herdeiros obtiveram a propriedade da área de 17.809,00m², consoante matrícula n. 10.181 e registro R-01/10.181, em data de 31.05.83. Desta área, Olga e seus filhos Ingo, Ingrid e Ruth Beims alienaram 6.831,40m² à apelante, por escritura pública de compra e venda registrada sob o n. R-01/11.159, no 4º Ofício de Registro de Imóveis, em data de 14.05.84, pelo preço de Cr\$ 3.500.000,00 (Três milhões e quinhentos mil cruzeiros).

3- Recusando-se Vera Beims a outorgar, por sua vez, o título definitivo da área mencionada na exordial, com supedâneo no contrato de contrato de promessa de venda e compra firmada pelo casal Arthur e Olga Beims, demandou a União Catarinense de Educação a adjudicação compulsória do referido imóvel.

4- Pelas provas carreadas aos autos e colecionando arresto de Tribunais (JC 25/650; 34/172; 42/94; Ap. Cív. n. 24.683, da 3ª CC, e RTJ 90/553), o ilustre magistrado, Dr. José Maria Cassiano da Silva, por sentença, deu por extinta a ação sob o fundamento de que o documento que instrui a inicial não foi inscrito no Registro de Imóveis, que é “condição indispensável à adjudicação compulsória de imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço. Por isso ascenderam os autos a este Egrégio Tribunal.

É O RELATÓRIO.

1- A questão cifra-se toda na exigibilidade ou não da inscrição (registro), no arquivo imobiliário do contrato particular de promessa de venda e compra de imóvel não loteado, sem cláusula de arrependimento, para ensejar ação de adjudicação compulsória.

2- Doutrinadores e jurisprudentes divergem no respeitante às condições da ação de adjudicação compulsória, precipuamente quanto à imprescindibilidade de ser ou não registrado o título contratual.

Uns, em minoria, sustentam o entendimento de que, “em se tratando de direito à adjudicação compulsória decorrente de uma ‘obrigação de fazer’, tem ela caráter de ‘direito pessoal’ e, para sua exigência, independe de inscrição no Registro de Imóveis, cuja finalidade única é a de fazer valer o contrato contra terceiros” e argumentam que essa ação pessoal dimana dos termos do contrato, ou seja, a execução obrigacional é incita no compromisso assumido, deduzindo no art. 639 do estatuto processual civil, combinado com o estatuído no art. 5º da Lei de Introdução ao Código civil.

Outros, em maioria e na esteira do entendimento predominante no STF, orientam-se no sentido da exigibilidade do registro, no álbum imobiliário, do instrumento de promessa de compra e venda para conseqüência da adjudicação compulsória, aduzindo que da inscrição é que advém os efeitos de direito real, oponível a terceiros, e o direito à ação, conforme estatuído pela letra da lei.

3- Ante a discrepância interpretativa entre doutrinadores e juristas no que respeita à providência para a proteção do direito substantivo daqueles que se comprometem a adquirir bens imóveis, impede perquirir, por oportuno, sobre a aplicabilidade dos permissivos legais pertinentes.

“Art. 639 - do CPC - Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo impossível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.”

De uma análise perfunctória deste texto resulta, com meridiana clareza, que:

- a) é regra de caráter enunciativo, genérico;
- b) menciona apenas a forma especial de consentimento no contrato - promessa e compromisso;
- c) não especifica a que contratos abrange, ou seja, diz respeito a todo e qualquer espécie de ajustes;
- d) não determina o elemento objetivo da avença, podendo, de conseguinte, referir-se a bens móveis ou imóveis.

Completando o entendimento desse dispositivo processual, socorremo-nos do escólio do eminente mestre Des. Humberto Theodoro Júnior: - “O art. 639 não confere ao compromisso ajustado entre as partes a qualidade de título executivo. Só gozam dessa qualidade jurídica os documentos a que a lei confere força de autorizar coação executiva independentemente de sentença.

“O compromisso de contratar autoriza tão-somente a obtenção, pelo beneficiário, de sentença que, condenado o promitente a cumprir o convencionado, produz, a final, efeito equivalente ao próprio contrato prometido.

“Não se elimina, portanto, o processo de conhecimento e a sentença que se profere tem mais carga de condenação do que de constitutividade.

“Mas como já observou, não é qualquer compromisso de contratar que autoriza essa espécie de sentença. Para que incida o art. 639, dois requisitos são exigidos:

“a) - A possibilidade jurídica de ser o compromisso convertido em contrato definitivo - O art. 639 fala textualmente em “sendo isso possível”. Assim, se o compromisso não atende requisitos de forma, objeto, capacidade ou legitimação da parte, não poderá o credor obter sentença que produza a mesma eficácia do contrato definitivo. Num compromisso de compra e venda de imóvel a que, por exemplo, faltasse a outorga uxória, o registro reclamado pelo art. 23 do Decreto-lei n. 58, a descrição conveniente do terreno, a transcrição anterior no Registro Imobiliário etc., não teríamos título autorizativo da sentença de que fala o art. 639., posto que todos esses elementos são condições para que se contrate validamente a alienação da propriedade imobiliária.”

“b) - A inexistência de cláusula contratual que exclua a exigibilidade do contrato definitivo - Condiciona o art. 639 a sentença que vai fazer as vezes do contrato a que a conclusão compulsória do ajuste não tenha sido “excluída pelo título”. Assim, em havendo cláusula de arrependimento, a solução do inadimplemento será apenas a de impor perdas e danos ao promitente, já que inviável se torna a condenação dele, nos termos do artigo comentado”(Comentários ao Código de Processo Civil, vol. IV/323).

‘Art. 22 - Decreto-lei n. 58/37, com redação dada pela lei n. 6.014/73:

‘Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real

oponível a terceiros, e lhe conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos arts. 16 da Lei 640 e 641, do Código de Processo Civil.”

Este permissivo de lei especial alberga norma de caráter explícito, categórico, dispositivo, restritivo, precisando:

- a) - a espécie de contratos e sua formação: compromisso ou promessa de venda e compra e de cessão de direitos;
- b) - o elemento objetivo, essencial aos contratos - bem imóvel não loteado;
- c) - as condições: sem cláusula de arrependimento, pagamento do preço e inscrição no registro Imobiliário a qualquer tempo;
- d) - as conseqüências: - aquisição pelos compromissários de direito real oponível **erga omnes** e o direito que enseja a adjudicação compulsória.

Condizentes com a matéria, reportamo-nos aos comentários expendidos pelo mestre mineiro, linhas volvidas, quanto à possibilidade jurídica de ser o compromisso convertido em contrato definitivo (alínea **a**).

De considerar, outrossim que, dada a redação atual do art. 22 do decreto-lei n. 58/37, pela Súmula 167, o Pretório Excelso considera o ato registral do compromisso, erigido em elemento constitutivo da possibilidade jurídica do pedido, imprescindível para o deferimento da adjudicação compulsória.

4 - Abstraindo a divergência interpretativa das normas legais pertinentes à exigibilidade ou não da efetivação do registro (inscrição) do instrumento negocial, sobreleva notar que, segundo princípios que norteiam nosso ordenamento jurídico substantivo e processual, nem a sentença tem o condão saneador de título irregular para fins de adjudicação compulsória, nem ao registro imobiliário é atribuído o efetivo convalidador de qualquer título aquisitivo inábil para ingresso no Ofício de Registro de Imóveis, quer para constituição de direito reais, quer para transmissão de domínio da propriedade imobiliária.

Disto emerge irretorquivelmente que, exigido ou não o registro de compromisso de venda e compra de imóvel não loteado, sem cláusula de arrependimento, indispensável, todavia, a registrabilidade do título perante o arquivo imobiliário, a qualquer tempo, para fins de socorrer-se o compromissado comprador de proteção jurisdicional, visando obter providência que realize a declaração de vontade omitida pelo promitente vendedor.

5 - No caso vertente, impõe-se ressaltar que o título comprobatório que instrui a pretensão à adjudicação compulsória da apelante, por lapso euremático do registrador imobiliário, foi admitido à inscrição na matrícula n. 10.181, sob n. R-03/10.181, e, posteriormente, por provocação da ora apelada, o ato registral foi anulado e cancelado, sob o principal fundamento da ausência nele da menção do n. da transcrição aquisitiva do imóvel. Requisito essencial que é para efetivação do registro, em observância a um dos princípios normativos e garantidores do sistema jurídico imobiliário registral vigente - o princípio da continuidade do registro (art. 237, da Lei dos Registros Públicos), que assegura a corrente filiatória de domínio dos imóveis.

Trata-se, de título irregistrado e deficiente de requisito essencial de registrabilidade.

Em face de quanto se acha exposto, conhece-se do recurso, mas nega-se provimento para confirmar a sentença apelada.

Apelação cível n. 32.984, São Miguel do Oeste.

Compromisso de compra e venda. Adjudicação compulsória.

A inscrição no registro de imóveis é condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda por instrumento particular sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço (JC 42/94).

Acordam, em Primeira Câmara Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Custas pelo Apelante.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória proposta por Arno Mann contra Madereira Vera Cruz Ltda., que não apresentou contestação.

A sentença julgou extinto o processo sem julgamento do mérito porque o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel não está inscrito no Cartório de Registro de Imóveis.

Apelou a autora dizendo inexistir necessidade de registro imobiliário. O imóvel está quitado, venda entre partes, mesmo sem o registro imobiliário, máximo não havendo contestação.

Continuando sem a presença de ré e preparado o recurso, houve a subida a esta instância.

Negou-se provimento ao recurso.

Conforme consta da respeitável sentença apelada, já foi julgado por esta casa que “a inscrição no registro de imóveis é condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda por instrumento particular sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço” (JC 42/92, 2ª Câmara Civil, Rel. Des. Hélio Mosimann).

No mesmo sentido JC 35/219 - 1ª Câmara Civil - Rel. Des. Napoleão Amarante e ainda JC 35/317, vol. 14, pág. 164, havendo ainda a referência à súmula 167 do STF.

Negou-se, desse jeito, provimento ao recurso.

Apelação cível n. 24.062, de Caçador

Ação De Procedimento Ordinário. Compromisso De Compra E Venda Quitado. Pretensão Do Compromissário Que Consistiu No Cumprimento De Uma Obrigação De Fazer. Admissibilidade. Recurso Provido Para Afastar A Carência Da Ação.

A simples falta de inscrição do compromisso no registro de imóveis - condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel - não impede seja pleiteado o cumprimento da obrigação de fazer, atendidas as disposições do contrato.

Acordam, em Segunda Câmara Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para anular o processo a partir da sentença, inclusive.

Custas a final.

Sebastião Martins propôs ação que intitulou como de adjudicação compulsória contra Orival Alves Cardoso e sua mulher Zulmira Cardoso, asseverando que, através do contrato particular de compra e venda, adquiriu dos requeridos uma área de terras urbanas pelo preço de Cr\$ 150.000,00, mas os vendedores passaram a recusar o recebimento das prestações, fato que determinou o ajuizamento de ação consignatória, julgada procedente.

Conclui o requerente afirmando que, mesmo considerada extinta a obrigação, os requeridos “negaram-se terminantemente a outorgar a escritura definitiva”, obrigando-o a se socorre, mais uma vez, dos meios judiciais.

Designada audiência, apenas a suplicada ofereceu contestação, em que nega a sua concordância com o negócio, pois não assinou o compromisso. Além disso, salienta que os pagamentos das prestações nunca foram feitos de acordo com o estipulado.

Inquirida uma só testemunha, trazida pelo autor, as partes arazoaram e a sentença julgou extinto o processo, sem exame do mérito, eis que os autores são carecedores da ação. Entendeu o Dr. Juiz Substituto em exercício que a convalidação do ato pelo qual se busca declarar a propriedade do imóvel transferida aos autores, esbarra não na falta de assinatura da mulher, no pacto particular, até porque é ela analfabeta, mas na inexistência de inscrição do contrato no registro imobiliário.

Apelou o autor, procurando esclarecer que seu objetivo com a denominada ação de adjudicação compulsória era, na verdade, conseguir a escritura definitiva do imóvel adquirido e pago.

A resposta veio aos autos

É certo que para os casos de adjudicação compulsória como tal, a decisão recorrida estaria a merecer confirmação, pois “a inscrição no registro de imóveis é condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço” (Apelação Cível n. 19.863, de São Miguel do Oeste, julgada em 11.10.83).

Todavia, cumpre lembrar que “a falta de registro não impede que o promissário comprador pleiteie a condenação do vendedor a emitir declaração de vontade, nos termos dos arts. 639 e 641 do Código de Processo Civil, desde que pago o preço e que o contrato não contenha cláusula de arrependimento. A sentença assim obtida produzirá o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

“Irrelevante, por conseguinte, a falta de registro, pois **IN CASU**, não se trata de pedido de ‘adjudicação compulsória’, mas, ‘para que os RR., no prazo de cinco dias, outorguem-lhe a escritura definitiva’, isto é, cumpram a obrigação assumida em pré-contrato quitado” (Des. Aluizio Blasi, in JC, vol. 42, pág. 158).

O que se pretendeu, com o ajuizamento da ação - e a petição inicial deixou evidente - foi o cumprimento de uma obrigação de fazer, ou seja, a outorga da escritura definitiva para transferência do imóvel objeto do compromisso. E isso seria possível independentemente do registro. Portanto, cai por terra o único argumento da sentença: a falta de registro. Bastaria observar se foram satisfeitos os requisitos exigidos.

O contrato não contém cláusula de arrependimento.

O preço foi integralmente pago. Mostra o processo apesar do que, ante a recusa ao recebimento das prestações, o comprador ajuizou ação de consignação em pagamento, julgada procedente, julgando-se, em consequência, extinta a obrigação. Acrescentou o juízo de origem que “o efeito daí oriundo é o mesmo que se verificaria se os pagamentos tivessem sido feitos diretamente aos credores, vigiando, agora, em relação a estes, o dever decorrente de escriturar a área, nos termos da cláusula terceira do contrato, o que poderá ser perquirido pelo comprador, se lhe negado, em ação própria”. A decisão prolatada na consignatória transitou em julgado.

A alegação de que a mulher não concordara com o negócio também ficou sem força. Não oferecendo, como não ofereceram defesa na ação de consignação em pagamento, os apelantes aceitaram os fatos, inclusive a existência válida do contrato, tanto que aquela sentença reconheceu validade ao instrumento e declarou extinta a obrigação do adquirente.

Sendo assim, afastada a carência da ação, o recurso deve ser provido, para anular a sentença, a fim de que outra seja proferida, apreciando o mérito da demanda, ou seja, manifestando-se sobre o cumprimento das disposições do contrato.

Pelos acórdãos acima colacionados, constatou-se uma maioria daqueles que exigem o registro no Tribunal de justiça de Santa Catarina, entretanto percebe-se pela leitura dos mesmos que lhe faltaram uma certa originalidade para os argumentos defendidos, quais sejam, da necessidade do registro, já que a tese é somente defendido com uma cópia do acórdãos proferidos pelo Supremo Tribunal Federal, que possui, de seu lado, um entendimento neste sentido também já desgastado, e onde se percebe que não houve uma leitura mais atual sobre este assunto.

Depois de elencar alguns acórdãos do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, convém lembrar que, na doutrina, são pouco os autores que versam a questão e que se posicionam nessa linha de entendimento.

Um destes é Serpa Lopes que embora sem expender argumentos maiores afirma, *“Dir-se-ia melhor que a inscrição do Compromisso de Compra e Venda equivale a um direito real limitado, direito de aquisição, assecuratório do contrato futuro, não só em relação às partes contrantes como erga omnes”*.

Outro autor com o mesmo pensamento é Humberto Theodoro Jr, evocando o registro como condição à execução específica, assim dispendo:

“Nenhum Compromisso de Compra e Venda de imóvel a que, por exemplo, faltasse o registro reclamado pelo art. 23 do Decreto-Lei nº 58, não teríamos título autorizativo da sentença, posto que esse elemento é condição para que se contrate validamente a alienação da propriedade imobiliária”⁶⁰.

Como se pode depreender os doutrinadores que dispõem sobre esta posição quando o fazem é de forma tímida, não gerando possibilidade para maiores esclarecimentos.

⁶⁰ THEODOR JR, Humberto. *Comentário ao CPC*. V.4, São Paulo : Forense, p.324.

Os argumentos da doutrina pela dispensabilidade do registro são sem dúvida muito mais consistentes e em maior número. Para a maioria doutrinária devia-se distinguir o direito pessoal decorrente do compromisso e o direito real decorrente do registro; assim é o argumento já que o direito a adjudicação compulsória derivaria do próprio contrato preliminar gerador de um mero direito de crédito, ou seja, de exigir um certo comportamento da outra parte, uma certa prestação, no caso, uma manifestação da vontade.

Quanto a polêmica do art. 639 do CPC, retro citado e a ação de adjudicação compulsória, esclarece Min. Sydney Sanches que para contornar os dizeres da Súmula 167, já transcrita, que se prende ao regime do Decreto-Lei nº 58, talvez a melhor solução, ou a mais prática seja a aplicação direta do art. 639 do CPC, sem exigência do registro; não advindo daí a necessidade do mesmo, sendo que este artigo do CPC para ser utilizado bastaria a comprovação da existência do pré-contrato válido.

O fato de não se poder dar a adjudicação, nos termos da legislação especial, não obsta que se coloque o pedido nos termos do direito comum e se reconheça, ao autor, por força do art. 639 do CPC, o direito de obter sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

Apesar das profundas discussões doutrinárias e jurisprudências, preponderando nos tribunais entendimento contrário à adjudicação na ausência do registro, e, entretanto, se possível preencher este ato mesmo depois da sentença, por preencher o contrato os requisitos da lei, e se lançado no referido órgão da justiça o registro da área, ou devidamente registrado o loteamento, pode a decisão deferir a adjudicação compulsória, não se faz necessário que se leve as últimas consequências este debate, apenas o mesmo se faz válido para aqueles que cumpriram com suas obrigações e de uma forma ou outra se vêem tolhidos de perceber o bem objeto do contrato, e do qual fazem jus, justamente por algo os impede de conseguir que o exposto acima seja devidamente feito.

Diante de todo o exposto, não cabe agora definir qual das correntes existentes quanto a necessidade do registro é a melhor ou a certa, ao fazer este trabalho fica claro que as dúvidas ainda existem e em grande quantidade cabendo agora o questionamento do porquê, depois de passados tantos anos ainda existe esta dúvida quanto à necessidade do registro, visto que está esta solução ainda longe de ser unânime.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Compromisso de Compra e Venda, é feito como garantia de recebimento do crédito e também do bem objeto do contrato.

Vale lembrar que antes de o mesmo ser considerado pela nossa legislação era muito grande o uso de má-fé por parte dos proprietários de imóveis, que viam aí uma enorme fonte de lucro, e se beneficiavam da falta de disciplinação legal da matéria para obter inúmeras vantagens.

De todas as particularidades que comportam essa espécie de contrato, a que foi estudada veio a ser a necessidade ou não do registro para que possa se pleitear a adjudicação compulsória.

Pela pesquisa jurisprudencial e doutrinária feita, é possível observar que existem duas correntes bem fortes existentes sobre a necessidade ou não do registro. Cabe lembrar que vários autores de renome defendem com efetividade e fortes argumentos sua posição, sem contudo levar muito em conta a análise da outra forma de opinião acerca deste assunto, deixando assim de ver a questão pelos dois lados abordados, e muitas vezes esquecendo de comentar sobre algum ponto mais polêmico..

O objetivo deste trabalho, não é obter conclusão específica, nem eleger alguma corrente em especial, mas apenas a colocação das duas formas de pensamento existentes como campo para debate e considerações finais que se fizerem, que por ventura, subsistirem.

A pesquisa jurisprudencial que girou em torno desta espécie de contrato foi especificadamente proveitosa no que tange ao conhecimento da posição do Tribunal de Justiça de Santa Catarina adota, com isso deixou-se de lado as tão comentadas jurisprudências do Supremo Tribunal Federal cuja a opinião já estava demonstrada em toda a doutrina que foi analisada.

A vista disso, se constatou que a opinião mais bem embasada na doutrina diz respeito aquele que fala ser o registro dispensável para a propositura da Ação de Adjudicação Compulsória, isto porque ela tem uma gama de abrangência maior e os autores que assim pensam procuram com mais efetividade defender seu ponto de vista. Isto deve acontecer também já que a jurisprudência nacional diverge deste posicionamento o que torna necessário uma maior defesa para quem sabe até mesmo mudar esta forma de analisar a questão.

Espera-se que o presente trabalho contribua para a análise deste controverso tema e deixe clara a importância deste contrato, que embora seja utilizado, freqüentemente ainda não teve suas dúvidas dizimadas, o que causa estranheza, já que é o mesmo um tema de veras antigo e que ao não ter sido completamente elucidado merece que cada pessoa tome sua própria opinião e assim fazendo defenda aquilo que acha o mais justo e correto.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. 3 ed. São Paulo : Malheiros, 1992.

BUSSUNDA, Wilson. **Compromisso de compra e venda interpretado pelos Tribunais**. 2 ed., São Paulo: Saraiva, 1973.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registro públicos comentada**. 9. ed. São Paulo : Saraiva, 1994.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 2. ed. V.1. São Paulo : Saraiva, 1996.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 8. ed. V.3. São Paulo : Saraiva, 1993.

GRISARD FILHO, Waldyr. **Contrato preliminar e compromisso de compra e venda**: (doutrina, prática e jurisprudência) 1. ed. Curitiba : IM e MPA Editores Associados, 1993.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. 25. ed. V.5. São Paulo : Saraiva, 1991.

MOURA, Mario Aguiar. **Promessa de compra e venda**. 1. ed. Rio de Janeiro : Aide, 1985.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 2. ed. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1983.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. 22. ed. V.3. São Paulo : Saraiva, 1994.

VARELA, Antunes. **Direito das Obrigações**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

FRANÇA, Limongi. **Manual de direito civil**. v.4. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1964.

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. Lei nº 3.071 de 01/01/1916

LOPES, Serpa. **Curso de direito civil**. 2. ed. v.3. São Paulo: Freitas Bastos, 1981

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito civil**. 2. ed. t XIII. São Paulo: Forense. 1976.

LIMA, Barbosa. **As transformações do contrato**. 1 ed. São Paulo: Saraiva, 1985.

SANTOS, Frutuoso. **Contrato de promessa de compra e venda de imóveis não loteados**. 1 ed. Rio de Janeiro, 1951.