

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS

CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

EMANUELLE DORIGATTI

**O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E O REGISTRO: A QUESTÃO DA
AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DO TRATAMENTO DA MATÉRIA
NO CÓDIGO CIVIL DE 2002**

Florianópolis

2017

EMANUELLE DORIGATTI

**O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E O REGISTRO: A QUESTÃO DA
AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DO TRATAMENTO DA MATÉRIA
NO CÓDIGO CIVIL DE 2002**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. José Isaac Pilati

Florianópolis

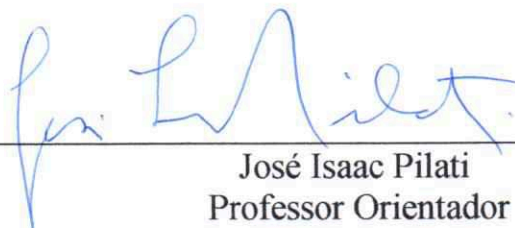
2017

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

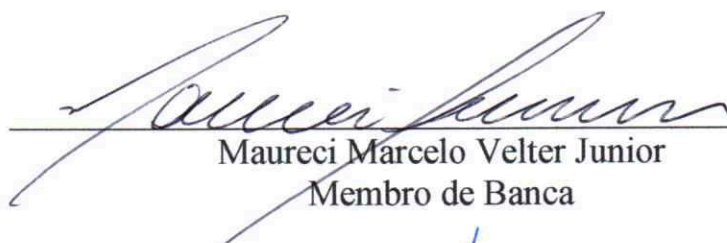
TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado “O compromisso de compra e venda e o registro: a questão da ação de adjudicação compulsória e do tratamento da matéria no Código Civil de 2002”, elaborado pelo(a) acadêmico(a) Emanuelle Dorigatti, defendido em 28/06/2017 e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10.0 (DEZ), cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

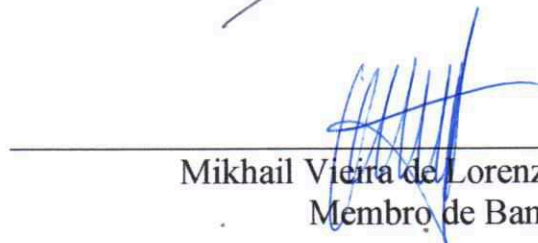
Florianópolis, 28 de junho de 2017.



José Isaac Pilati
Professor Orientador



Maureci Marcelo Velter Junior
Membro de Banca



Mikhail Vieira de Lorenzi Cancelier
Membro de Banca

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por guiar e iluminar os meus caminhos.

Ao meu orientador, Prof. Dr. José Isaac Pilati, agradeço, primeiramente, por toda a orientação recebida durante a elaboração desta pesquisa, pela dedicação e paciência em sanar todas as dúvidas que surgiram – que não foram poucas. Ainda, agradeço pelo apoio e incentivo, fundamentais para que despertasse em mim a confiança de que “tudo vai dar certo”. Além dos agradecimentos, gostaria de expressar minha profunda admiração pelo Sr., a qual se iniciou já na primeira fase do curso, na disciplina de Direito Romano. Sua sabedoria e seu modo de lecionar são especiais, assim como a pessoa que és, a qual tomarei como exemplo para além da minha vida acadêmica.

À minha família, agradeço por todo o apoio recebido para que eu conseguisse elaborar este trabalho. A meus pais, Marcio e Luciana, agradeço por todo o amor e carinho e, principalmente, pelo estímulo e pelo impulso para que eu alcance voos ainda mais altos. A minha irmã, Ágatha, quero deixar registrado que ela é a melhor irmã do mundo, sempre carinhosa e disposta a me ajudar. Obrigada por estar sempre ao meu lado, maninha.

Pai, mãe e mana, sem vocês, eu nada seria.

Aos meus amigos cultivados durante a faculdade, pela amizade, companheirismo, e por estarem presente nos momentos alegria e também de desespero, principalmente, neste último semestre. Aprendi muito com vocês! Em especial, agradeço a Thaís e a Maria Eduarda, pela amizade sincera e por todos os momentos que passamos juntas.

Aos meus colegas de trabalho, da Gerência de Contratos do Ministério Público de Santa Catarina, pelo incentivo à pesquisa, e pelos votos de confiança recebidos. Em especial, agradeço à minha chefe Sara, pela compreensão nos momentos de dificuldade, e por sempre me estimular a seguir os meus objetivos.

Tenham a certeza de que vocês são muito especiais para mim.

Muito obrigada!

*"Se as coisas são inatingíveis... ora!
Não é motivo para não querê-las...
Que tristes os caminhos, se não fora
A presença distante das estrelas!"*

Mário Quintana



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
COORDENADORIA DO CURSO DE DIREITO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO INEDITISMO DO TCC E

ORIENTAÇÃO IDEOLÓGICA

Aluno(a): Emanuelle Dorigatti

RG: 3108313325 - SSP/RS

CPF: 096.389.849-37

Matrícula: 12200049

Título do TCC: “O compromisso de compra e venda e o registro: a questão da ação de adjudicação compulsória e do tratamento da matéria no Código Civil de 2002”

Orientador(a): José Isaac Pilati

Eu, Emanuelle Dorigatti , acima qualificado(a); venho, pelo presente termo, assumir integral responsabilidade pela originalidade e conteúdo ideológico apresentado no TCC de minha autoria, acima referido.

Florianópolis, 28 de junho de 2017.

Assinatura manuscrita de Emanuelle Dorigatti em tinta azul.

EMANUELLE DORIGATTI

RESUMO

A presente monografia dedica-se ao estudo do direito do promissário comprador em obter a adjudicação compulsória no compromisso de compra e venda não registrado. Este contrato, que foi instituído por meio do Decreto-lei n. 58/37, apresentou uma série de questões controvertidas, sendo uma delas, a exigência do registro para a adjudicação compulsória, cujo entendimento, consolidado pelas Súmulas 167 e 413 do Supremo Tribunal Federal, só veio a ser modificado com a passagem da análise desta matéria para a alçada do Superior Tribunal de Justiça. Assim, inicialmente, resgata-se o histórico do instituto, as discussões a respeito da classificação deste contrato, que por vezes é tratado apenas como uma espécie de contrato preliminar, e também as teorias a respeito da sua natureza jurídica, necessárias para a compreensão do direito real que é atribuído ao promissário comprador no momento do registro. Analisa-se o antigo posicionamento da jurisprudência, que exigia o registro para a obtenção da adjudicação compulsória, e a insurgência da doutrina quanto a essa exigência. Demonstra-se a mudança de entendimento, ocorrida após a promulgação da Constituição de 1988, pelo Superior Tribunal de Justiça, com ênfase no caráter social, em defesa do direito à moradia, resultando na Súmula 239, que dispensou a exigência do registro. A inserção da promessa de compra e venda no Código Civil de 2002, e a (possível) retomada da exigência de registro, foi superada pela diferenciação entre a legislação especial que regula os compromissos de compra e venda de imóveis loteados e não loteados e a legislação comum, que regula as promessas de compra e venda não tuteladas por legislações especiais, concluindo-se, enfim, pela permanência do entendimento que dispensa o registro para a ação de adjudicação compulsória. A monografia é dividida em três capítulos e adota o método indutivo de abordagem, além de utilizar-se, como técnica, a pesquisa bibliográfica, em obras, periódicos, legislações e jurisprudências.

Palavras-chave: Compromisso de Compra e Venda. Registro. Ação de Adjudicação Compulsória.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: ESBOÇO-HISTÓRICO, PREVISÃO LEGAL E CARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO	11
1.1 O FENÔMENO DA URBANIZAÇÃO E A EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS.....	11
1.2 A REGULAMENTAÇÃO DO INSTITUTO: O DECRETO-LEI N. 58/37 E AS LEGISLAÇÕES POSTERIORES	13
1.2.1 Caracterização do Compromisso de Compra e Venda no Decreto-Lei n. 58/37.....	14
1.2.2 Legislação posterior	17
1.3 CONCEITO: CONTRATO PRELIMINAR OU CONTRATO ESPECIAL?....	23
2 O DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CONDICIONADO AO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ANÁLISE DO ANTIGO POSICIONAMENTO DA JURISPRUDÊNCIA	28
2.1 NATUREZA JURÍDICA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA....	29
2.1.1 Diferenciação entre direito real e direito pessoal.....	29
2.1.2 O direito real decorrente do registro do compromisso de compra e venda.....	32
2.1.3 Natureza obrigacional do compromisso de compra e venda.....	37
2.2 A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E A NECESSIDADE DO REGISTRO.....	38
2.2.1 A execução do compromisso de compra e venda	38
2.2.2 O direito à adjudicação compulsória.....	40
2.2.3 O entendimento consolidado na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal quanto à necessidade do registro para a adjudicação compulsória.....	41

3 A MUDANÇA DE ENTENDIMENTO ADOTADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E A PROMESSA DE COMPRA E VENDA REGULADA PELO CÓDIGO CIVIL DE 2002	48
3.1 O RECONHECIMENTO DA PRESCINDIBILIDADE DO REGISTRO PARA A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.....	49
3.1.1 A contribuição da doutrina e da jurisprudência	49
3.1.2 A passagem da matéria para análise pelo Superior Tribunal de Justiça e a consolidação do entendimento que dispensa o registro para a adjudicação compulsória.....	53
3.2 A PROMESSA DE COMPRA E VENDA REGULADA PELO CÓDIGO CIVIL DE 2002.....	57
3.2.1 O direito do promitente-comprador regulado pelo Código Civil e o retorno à exigência do registro para a adjudicação compulsória.	57
3.2.2 O conflito entre a legislação geral e especial no tratamento dos compromissos de compra e venda. Prevalência da legislação especial.....	62
3.3 PANORAMA ATUAL DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LOTEADOS E NÃO LOTEADOS.....	65
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	69
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	72

INTRODUÇÃO

O compromisso de compra e venda é o instrumento utilizado nas transações de compra e venda de imóveis urbanos e rurais, de unidades imobiliárias em incorporações, e também, em aquisições diversas. Por meio deste contrato, visam as partes já produzir os efeitos equivalentes aos do contrato de compra e venda, diferenciando-se deste pela postergação do ato da outorga da escritura definitiva, o qual fica condicionado ao cumprimento das cláusulas previstas no instrumento celebrado.

A venda de imóveis a prestações bem ilustra a aplicabilidade do compromisso de compra e venda. Não dispondo de todos os recursos financeiros para se adquirir um imóvel, as partes se valem deste instrumento. Ao promissário comprador cabe a obrigação de pagar as prestações e, ultimado o pagamento, cabe ao promitente vendedor a outorga da escritura.

Na hipótese de recusa, desistência ou impossibilidade da outorga da escritura de compra e venda pelo promitente vendedor, não deve o promissário comprador ser prejudicado. Assim é que se insere o tema a que esta pesquisa se dedica, a tratar do direito do promissário comprador em fazer-se cumprir a obrigação celebrada, por meio da ação de adjudicação compulsória.

A problemática que envolve este tema se refere à necessidade ou não do registro do compromisso de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, para que o promissário comprador possa ter direito à adjudicação compulsória. Por muitas décadas, vigorou o entendimento que o registro era requisito indispensável para a propositura desta ação.

Após a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, houve uma reviravolta neste entendimento, com a transferência da competência de análise desta matéria para o Superior Tribunal de Justiça. Todavia, com a inserção deste contrato, no Código Civil de 2002, retomou-se novamente a discussão quanto à exigência do registro.

Dito isto, buscar-se-á verificar se o registro é requisito necessário ou não para o promissário comprador propor a ação de adjudicação compulsória. Para isso, será realizada uma análise do compromisso de compra e venda, desde a sua criação, e das legislações posteriores a este, indicando, ainda, as tendências seguidas na jurisprudência e o posicionamento da doutrina. Ressalta-se que a abordagem será desenvolvida com enfoque aos direitos do promissário comprador.

Instituído por meio do Decreto-lei n. 58/37, o compromisso de compra e venda passou a regular a venda de imóveis a prestações, durante o crescente processo de urbanização, que teve como consequência a valorização da propriedade imóvel. Este regramento teve como intuito fornecer meios para a proteção dos promissários compradores, além de regular o parcelamento do solo urbano e rural, sendo a adjudicação compulsória um destes direitos, que será estudado neste trabalho.

O método de abordagem adotado foi o indutivo, pois, a partir do direito específico à adjudicação compulsória, atribuído ao promissário comprador, buscar-se-á analisar as legislações que passaram a condicioná-lo ao registro do contrato, para, ao final, demonstrar qual entendimento restou consolidado. Ademais, adotou-se o método de procedimento monográfico, sendo que a técnica de pesquisa adotada foi a investigação bibliográfica, em obras, periódicos, legislações e jurisprudências.

Quanto à estruturação, o trabalho será exposto em três capítulos.

O primeiro capítulo, composto por três subseções, resgatará, no primeiro tópico, o contexto histórico que antecedeu a criação do compromisso de compra e venda. Na sequência, será abordado o Decreto-lei n. 58/37, que instituiu o parcelamento do solo urbano e regulou a venda de imóveis a prestações, abordando-se, também, as legislações editadas posteriormente. No último tópico, será tratado do conceito deste contrato, se contrato preliminar ou contrato típico especial.

O segundo capítulo, por sua vez, será composto de duas subseções. De início, busca-se tratar da natureza jurídica do compromisso de compra e venda, sendo necessário tratar das distinções entre o direito real e o direito pessoal, tendo em vista que o compromisso de compra e venda se relaciona com estes dois direitos. No segundo tópico, será tratado do direito à adjudicação compulsória, desde a sua instituição pelo Decreto-lei n. 58/37, correlacionando a jurisprudência da época, e o antigo posicionamento que exigia o registro para o reconhecimento deste direito, que, inclusive, foi consolidado nas Súmulas 167 e 413 editadas pelos Supremo Tribunal Federal.

Finalmente, no terceiro capítulo, que será composto por três subseções, será demonstrada a consolidação do entendimento que dispensa o registro para a adjudicação compulsória. No primeiro momento, será analisada a contribuição da doutrina e de alguns tribunais da época, que buscavam desvincular o direito à adjudicação compulsória do registro do compromisso de compra e venda, para, após, demonstrar a passagem desta matéria para a

alçada do Superior Tribunal de Justiça, com a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e da consolidação do entendimento por meio Súmula 239. Ademais, diante da inserção da promessa de compra e venda no Código Civil de 2002, também será discutido o retorno da exigência do registro, o qual será superado pela demonstração de que as disposições deste diploma legal não se aplicam aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados e não loteados, pois permanecem regulados por legislações especiais para as quais a Súmula mantém-se a sua aplicabilidade. Ao final, será realizado um panorama da adjudicação compulsória dos imóveis loteados e não loteados.

1 DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: ESBOÇO-HISTÓRICO, PREVISÃO LEGAL E CARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO

O compromisso de compra e venda assumiu no Direito Brasileiro um importante papel no acesso à moradia. Sua utilização começou a ser percebida no momento em que as populações migraram para os grandes centros em busca de trabalho e, conseqüentemente, de uma moradia. Os proprietários, percebendo esse fenômeno, passaram a parcelar áreas em lotes de unidades menores, aceitando o pagamento em prestações.

Todavia, a falta de uma regulamentação própria para este instrumento deu margem ao abuso por parte dos promitentes-vendedores, sendo necessária a intervenção do legislador para assegurar os direitos daqueles que almejavam, por meio do compromisso de compra e venda, a aquisição de um imóvel.

Com a regulamentação do instituto, o legislador guarneceu o promitente-comprador de instrumentos para a efetivação do negócio. Ainda, considerando que a sociedade está em constante transformação, mostrar-se-ão as mudanças que ocorreram, podendo adiantar-se, de antemão, que estas objetivaram tornar mais acessível o direito à moradia.

Assim, no primeiro tópico, tratar-se-á do aparato histórico do tema, e como ocorreu a regulamentação do compromisso de compra, demonstrando-se, ainda, os direitos atribuídos ao promissário comprador. Após, será apurado o conceito deste instrumento, que, como pode-se esperar, não possui um consenso entre os doutrinadores. Enquanto a grande maioria o resume a uma espécie de contrato preliminar, demonstrar-se-á, pois, elementos que afastam o compromisso de compra e venda desta definição.

1.1 O FENÔMENO DA URBANIZAÇÃO E A EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS

Na década de 30, deflagrou-se no país o fenômeno da urbanização, movimento este que elevou a importância da propriedade imóvel, resultando na implantação dos loteamentos. Para aquisição destes, instaurou-se a modalidade de venda a prestações, na tentativa de se adaptar a propriedade à capacidade econômica daqueles que buscavam, nas cidades, melhores condições de vida, mas não desfrutavam da totalidade dos recursos para adquirir um bem.¹

Esta nova modalidade era caracterizada pelo parcelamento do preço, cuja forma se expressou por meio da promessa de compra e venda firmada entre as partes, uma espécie de

¹ RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano*. 10. ed. rev. atual.e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 15.

contrato prévio, cujo negócio só se concretizava após se completar a integralidade do preço devido ao promitente vendedor.²

A promessa de compra e venda era o instrumento aplicado nestas transações, a qual, tinha o seu embasamento no art. 1.088 do Código Civil de 1916, que assegurava o arrependimento, mediante o ressarcimento em perdas e danos.

Conforme aponta Orlando Gomes, havia duas grandes falhas na promessa que deixavam desamparados os promitentes-compradores, sendo a primeira relacionada ao pagamento, no qual se houvesse o atraso de apenas uma prestação, o promitente-comprador podia perder o valor já investido, como também o direito de adquirir o terreno visado e as benfeitorias nele realizadas.³

A segunda, considerada mais séria ainda pelo autor, diz respeito a recusa do promitente-vendedor que, caso negasse a celebração do contrato definitivo de compra e venda, isto é, a outorga da escritura, nada podia fazer o promitente-comprador para obriga-lo a cumprir a avença, assim, havendo o inadimplemento, resolvia-se no pagamento de perdas e danos.⁴

Ainda, há de se considerar que na época, em razão do desenvolvimento das cidades, ocorreu a valorização acelerada dos imóveis. Assim, as promessas de compra e venda que foram pactuadas por certo preço, com pagamento em prestações, não eram cumpridas, pois, com o término do pagamento das prestações, o imóvel já se tornara tão valorizado que o promitente-vendedor preferia desfazer o negócio, mesmo tendo que restituir em dobro o valor pago.⁵

Esta grave situação começou a se tornar recorrente, consoante a valorização dos imóveis, pois, diante do desfazimento da promessa, “numerosos compromissários viram-se despojados dos imóveis compromissados, valorizados com o produto do seu esforço e operosidade”.⁶

Corroborando para este panorama desfavorável aos promitentes-compradores, havia proprietários que vendiam várias vezes o mesmo lote, e também havia aqueles que nem proprietários eram, “mas simples titular de opção sobre as terras prometidas para a venda”⁷, pois, como a promessa era celebrada por instrumento particular, não tinha o promitente-comprador meios para assegurar-se quanto à segurança do negócio.

² RODRIGUES, Silvío. *Direito civil: Direito das Coisas*. v. 5. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 315.

³ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Atualizado por THEODORO JÚNIOR, Humberto. 14. ed. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1999, p. 322.

⁴ Idem.

⁵ WALD, Arnaldo. *Direito Civil: direito das coisas*. v. 4. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 320.

⁶ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil 3: direito das coisas*. 40. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 405.

⁷ WALD, Arnaldo. op. cit., p. 321.

Diante dos fatos, demonstra-se como ocorreu a implantação dos loteamentos e a venda dos lotes, a qual se desenvolveu sem o devido amparo legal. Assim, este período foi marcado pela deslealdade dos promitentes-vendedores, seja através do arrependimento, ou ainda, da venda de um mesmo lote para mais de uma pessoa.

Assim, o promissário comprador dependia exclusivamente da boa-fé do vendedor, não possuindo nenhum meio legal para coagir o contratante ao cumprimento da promessa pactuada, podendo ainda, perder todo o valor investido caso incorresse no atraso de alguma parcela, figurando-se em uma situação de total desamparo jurídico.⁸

1.2 A REGULAMENTAÇÃO DO INSTITUTO: O DECRETO-LEI N. 58/37 E AS LEGISLAÇÕES POSTERIORES

Não obstante o Código Civil de 1916 não conter expressa previsão a respeito dos contratos preliminares de compra e venda, os compromissos eram firmados com fundamento no art. 1.088, o qual, conforme destacado alhures, admitia o arrependimento, pois segundo o disposto no inciso II, do art. 134, exigia-se a forma pública do instrumento, isto é, a escritura, para validade dos negócios de imóveis, com valor superior a dez cruzeiros.⁹

Por consequência, se o promitente-vendedor recusasse, no término do pagamento das prestações, a cumprir o disposto no compromisso de compra e venda, isto é, não realizasse a outorga da escritura de compra e venda, não havia meios legais para que o promitente-comprador executasse o instrumento firmado, restando, apenas, pleitear pelo pagamento de perdas e danos, conforme assegurado no art. 1.088.

Sobre esta realidade, bem assevera Pontes de Miranda,

As promessas de compra-e-venda de terrenos, loteados ou não, antes do Decreto-lei n. 58, regiam-se pelo Código Civil, principalmente pelo art. 1.088. Essa regra adotava para os arrependimentos e afastamentos (arrendamentos) das convenções dependentes de escritura pública a *consequência* das perdas e danos, ao invés da execução *real*. Sem que isso tivesse de ser interpretado como vedação *a priori* de convenção de valer a sentença como declaração de vontade, nem, tão-pouco, como exclusão do pré-contrato. *O pré-contrato que fosse por escritura pública estava fora, totalmente fora, do alcance do art. 1.088.*¹⁰ (grifo do autor).

⁸ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. op. cit., p. 404.

⁹ RIZZARDO, Arnaldo, 2014. op. cit., p. 17-18.

¹⁰ PONTES DE MIRANDA, Francisco. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial*. t. XIII. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983, §1.509, p. 212.

Diante desta realidade, na qual os promitentes-compradores eram tomados pela instabilidade, a depender da boa-fé dos promitentes-vendedores, sem possuir mecanismos para assegurar seus direitos a aquisição do terreno, Waldemar Ferreira¹¹ elaborou um projeto de lei sobre o loteamento e a venda de lotes a prestações, baseando-se na regulamentação Uruguaia.¹²

O projeto foi aprovado pela Câmara e quando estava em discussão no Senado Federal, sobreveio o golpe de Estado de 10 de novembro de 1937. Getúlio Vargas resolve aproveitar o projeto, baixando o Decreto-Lei n. 58/37.

Este Decreto-Lei instituiu o parcelamento do solo urbano no Brasil, sendo pioneiro ao estabelecer uma série de diretrizes para aqueles que desejassem dividir o seu terreno em lotes, e vende-los a prestações por oferta pública, dentre elas a necessidade de se provar a propriedade da área, mediante a apresentação de um rol de documentações no Registro de Imóveis, como condição para poder vender ou parcelar o seu lote.

Ainda, o referido Decreto-Lei assegurou direitos aos promitentes-compradores, conferindo-os um direito com eficácia real, para que, quando adimplidas todas as prestações e cumpridas as demais condições do compromisso, pudesse reivindicar em juízo a escritura definitiva de compra e venda, por meio da adjudicação compulsória, mesmo se houvesse a recusa por parte do promitente-vendedor.¹³

1.2.1 Caracterização do Compromisso de Compra e Venda no Decreto-Lei n. 58/37

Considerando-se as razões deste Decreto-Lei¹⁴, buscou-se estabelecer a seriedade na oferta dos loteamentos. Isso pode ser percebido já no artigo 1º do referido Decreto, o qual

¹¹ Waldemar Ferreira foi advogado, professor de Direito Comercial da Faculdade de Direito de São Paulo, e deputado federal. Quando deputado federal, elaborou o referido projeto de lei e sobre este tema publicou em dois volumes, assim denominados, O Loteamento e a Venda de Terrenos em Prestações. MARCONDES, Sylvio. *Professor Waldemar Ferreira*. Revista da Faculdade de Direito de São Paulo, v. LX, 1965, p.47-67. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/download/66460/69070>>. Acesso em: 19 mar. 2017.

¹² Waldemar Ferreira, na elaboração do projeto de lei, baseou-se na *Promesa de enajenación de inmuebles a plazos*, Lei Uruguaia n. 8.733, de 17 de junho de 1931. Conforme destaca Ana Maria Funck Scherer, a partir dos estudos da obra de Altino Portugal, o instituto da promessa de compra e venda presente nesta lei, difere daquele inserido no referido Decreto-Lei, isto porque, pelos artigos 15 e 16 do Decreto-Lei, é obrigado ao promitente-vendedor a outorga da escritura, e não a transferência de domínio, que ocorre em nosso sistema por meio do registro do título translativo. Já na legislação uruguaia, obriga-se ao promitente-vendedor a transferência do domínio – “*la promesa de enajenación de inmuebles a plazos, es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas*”. SCHERER, Ana Maria Funck. *Rescisão de Promessa de Compra e Venda – Extinção do Direito Real*. Porto Alegre: Editora Síntese, 1978, p. 18-19.

¹³ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. *Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1983, p. 48.

¹⁴ Transcreve-se a exposição de motivos do Decreto-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937: “O Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180 da Constituição: Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço

estabelece uma série de documentos a serem depositados no cartório de registro de imóveis antes do anúncio da venda, a fim de coibir a venda por aquele que não possua o título de domínio.

Para Pontes de Miranda, este artigo representa a criação da “juridicização do loteamento”, pois, atingidos os requisitos do art. 1º, há a limitação do direito de propriedade, mormente ao *ius abutendi*¹⁵ (poder de dispor) do bem.¹⁶

Com o Decreto, advém uma nova modalidade contratual, chamada de compromisso de compra e venda. Assim, a venda de lotes a prestações passou a ser realizada por meio deste compromisso, no qual ficam claramente demonstrados o consentimento das partes e as condições para a concretização do negócio, para que, após cumpridas, seja concluído o negócio por meio da escritura definitiva de compra e venda.

Conforme bem ensina Orlando Gomes, “todos os elementos do contrato de compra e venda constam do compromisso assumido pelas partes, que, entretanto, por uma questão de oportunidade ou de conveniência, não efetuam imediatamente, [...] o chamado contrato definitivo, não tornam de logo efetiva a venda”.¹⁷

Deste modo, resta evidente que, por meio do compromisso de compra e venda, já ocorre a venda, sendo que a escritura pública efetiva o negócio, após o pagamento de todas as parcelas, e o cumprimento das demais obrigações pelo promitente-comprador.¹⁸

Segundo Silvio Rodrigues, o dispositivo mais importante do referido Decreto-lei era o art. 5º, que, “em consonância com a regra do art. 676 do Código Civil de 1916, atribuía ao

em prestações; Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura da compra e venda; Considerando que esse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das empresas vendedoras; Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos; Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera frequentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores;”

¹⁵ Sobre o poder de disposição do bem, Marco Aurélio Bezerra de Melo aponta que “Dispor refere-se ao poder de alterar a substância do bem, aliená-lo, gratuita ou onerosamente, e gravá-lo”. MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de Direito Civil*. v. 5. São Paulo: Atlas, 2015, p. 101.

¹⁶ PONTES DE MIRANDA, Francisco. op. cit., §1431-1433, p. 23.

¹⁷ GOMES, Orlando, 1999, op. cit., p. 323.

¹⁸ Sobre isso, Orlando Gomes ainda defende, “Distinguindo lucidamente esse negócio jurídico da promessa de venda que se conclui sob a forma de contrato preliminar próprio, dever-se-ia admitir que quando o instrumento da promessa encerrasse todos os elementos da compra e venda constituiria título hábil à transferência do domínio mediante seu registro e a do documento de quitação ao promitente-comprador, se esta não constasse da promessa escrita. É que, já estando fixado, em caráter vinculante, o conteúdo do contrato de compra e venda e tendo sido observados os pressupostos e requisitos desse negócio, à exceção da forma, a prática do ato solene serviria apenas à *reprodução do consentimento*, devendo ser dispensada sua exigência, a fim de simplificar o mecanismo das aquisições de bens imóveis por esse processo largamente difundido no comércio jurídico”. Idem.

compromissário direito real oponível a terceiro, quanto à alienação e oneração posterior, desde que averbasse o contrato do Registro de Imóveis”.¹⁹

Discute-se entre os doutrinadores, sobre a atribuição desse direito real. O que não se pode assimilar é ao direito de propriedade, porque para aceita-lo, estaria a se acreditar que com o registro do compromisso de compra e venda o domínio se transferia ao compromissário²⁰. Deste modo, infere-se que o decreto objetivava que, quando averbado o compromisso de compra e venda, o promitente-vendedor não poderia mais prejudicar o adquirente, isto é, não poderia mais vender a terceiros.

Assim, este direito deve ser visto como um direito real *sui generis*²¹, isso porque a averbação não equivale à transferência da propriedade, apenas visa assegurar os direitos do promitente-comprador, pois, “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”.²²

E, diante da averbação do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis, fica impedido o promitente-vendedor de alienar o bem, e caso faça, tem o promitente-comprador o direito de poder reivindicar a propriedade do imóvel, contanto que execute o compromisso pactuado, obrigando ao cumprimento da obrigação contraída.²³ Ressalta-se que esta discussão será retomada e ampliada no Capítulo 2.

Da leitura do art. 16 do Decreto-lei, está-se diante de uma importante garantia conferida ao promitente-comprador, a ser aplicada diante da recusa da outorga da escritura pelo promitente-vendedor. A adjudicação compulsória “consiste na possibilidade de obter declaração judicial, ordenando a incorporação do bem objeto do negócio ao patrimônio do adquirente”.²⁴

Assim, ao titular do compromisso de compra e venda, com caráter irrevogável, e desde que devidamente registrado, garantiu-se o direito à execução compulsória da promessa, a fim de obter, pela via judicial, a conclusão da avença pactuada, diferente do que ocorria antes deste Decreto, que conforme já exposto, se resolvia apenas em perdas e danos.²⁵

A exigência do registro para a ação de adjudicação compulsória, é objeto de discussão por parte dos doutrinadores e juristas, tendo em vista o direito real atribuído no art. 5º do

¹⁹ RODRIGUES, Silvio. op. cit., p. 318.

²⁰ GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 328.

²¹ Ibidem, p. 329.

²² PONTES DE MIRANDA, Francisco. op. cit., § 1465, p. 117.

²³ GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 329.

²⁴ RODRIGUES, Silvio. op. cit., p. 320.

²⁵ WALD, Arnoldo. op. cit., p. 323.

referido Decreto-Lei. Todavia, tais garantias não se misturam, considerando que o registro, “só vale para atribuir aos compromissários direito real oponível a terceiros *erga omnes*, mesmo porque é esta a função precípua do registro imobiliários”.²⁶

Quanto a esta questão, será desenvolvida no Capítulo 2. Para este, objetiva-se demonstrar essa garantia, além das alterações promovidas nas legislações posteriores, que influenciaram nesse direito, ampliando a sua aplicação aos imóveis não-loteados, por exemplo.

1.2.2 Legislação posterior

Este Decreto-Lei foi regulamentado pelo Decreto n. 3.079/38, que, por sua vez, ampliou a sua aplicação, estendendo as disposições do art. 22 aos compromissos de compra e venda de imóveis em geral. Ainda, o referido Decreto, estabeleceu os princípios básico deste instituto, e “abriu caminho à extensão do regime do Decreto-lei n. 58 às escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço fosse pago em prestações”.²⁷

Nesta mesma década, foi expedido o Decreto-Lei n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, assim denominado Lei dos Registros Públicos, na qual encontramos determinações sobre os loteamentos, bem como sobre os compromissos.

Conforme aponta Rizzardo, esta lei tratou de diversos aspectos a respeito dos loteamentos, exigindo, para as promessas de venda de imóveis não loteados, a respectiva inscrição. Já para os loteados, previa esta lei a respectiva averbação, em conformidade com as disposições do Decreto n. 58, de 10 de dezembro de 1937. Ainda, decorreu-se a criação dos livros relativos aos loteamentos e às promessas, bem como os modos de inscrição, para ter validade contra terceiros.²⁸

Encontra-se também, no Código de Processo Civil de 1939, regulamentações a respeito deste tema, quanto à forma de impugnação ao registro de um imóvel loteado para venda em prestações (art. 345), e quanto aos procedimentos a serem adotados pelo promissário-comprador, na hipótese de recusa à outorga da escritura pelo promitente vendedor (art. 346).

Importante alteração ocorreu na promulgação da Lei n. 649, de 11 de março de 1949, que deu nova redação ao art. 22 do Decreto-Lei n. 58/37²⁹ e, conforme relata Silvio Rodrigues,

²⁶ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 182.

²⁷ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da Silva. op. cit., p. 48.

²⁸ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 19.

²⁹ Com esta alteração, o art. 22 passou a ter a seguinte redação “Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários

“estendeu, ao negócio de promessa de venda e compra de imóveis não loteados, quer o pagamento se fizesse à vista, quer a prazo, as mesmas vantagens atribuídas por aquela última lei aos compromissos de terrenos loteados a prestação”.³⁰

Desde então, aos imóveis não loteados, firmados por contrato público ou particular, pagos à vista ou à prestação, que irretratáveis fossem, garantia-se o direito ao promissário comprador em obter a adjudicação compulsória, desde que quitado o preço e tendo sido averbado o compromisso.

Salienta-se, a partir dos ensinamentos de Pontes de Miranda, que esta nova redação estabeleceu que

a) que explicitamente se tira a eficácia especial se há cláusula de arrependimento; b) que se explicitou apanhar o art. 22 do Decreto-Lei n. 58, com a nova redação, os pré-contratos em que todo o preço foi pago, o que também era evidente antes da Lei n. 649; c) que se reincorreu no erro de terminologia, aludindo-se a direito real, em vez de a eficácia *erga omnes* e direito formativo segundo o art. 16 do Decreto-Lei n. 58 e o art. 346 do Código de Processo Civil.³¹

Por eficácia, entende-se que, se o compromisso de compra e venda de imóveis em geral, é averbado na matrícula, é asseverado ao promitente-comprador que não poderá ser averbado outro instrumento desta categoria, sem cancelamento do anterior, e que o direito conferido ao promissário comprador é oponível a terceiros.³²

Assim, atendidos os requisitos legais, os compromissos de compra e venda passaram a adquirir mais garantias ao direito do promissário comprador, caminhando de encontro ao objetivo mor desta legislação.

Rizzardo ressalva que anteriormente, “não era admitido, em conformidade com a doutrina ortodoxa, o processo de adjudicação compulsória, em caso de mero contrato particular. Foi reconhecida a possibilidade de ser a promessa celebrada por instrumento particular, sem prejuízo daquela ação”³³, permanecendo, evidentemente, a exigência do registro.

Tratando desta exigência, foi inclusive baixada pelo Supremo Tribunal Federal, a súmula 167, *in verbis* “Não se aplica o regime do Decreto-Lei 58, de 10.12.1937, ao

direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil”.

³⁰ RODRIGUES, Silvio. op. cit., p. 318-319.

³¹ PONTES DE MIRANDA, Francisco. op. cit., § 1.434, p. 40.

³² PONTES DE MIRANDA, Francisco. op. cit., § 1.436, p. 46. Este autor ainda destaca que “O oficial do registro de imóveis, ao dar as certidões ao futuro adquirente do bem imóvel, seja o que consta da averbação, seja outrem, tinha de inserir a comunicação de conhecimento sobre a averbação, de modo que o adquirente, sendo outrem, não podia ignorar a *existência* da promessa de compra e venda” (grifo do autor).

³³ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 20.

compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro”.

Em suma, os compromissos de compra e venda, após a promulgação da referida-lei puderam ser distintos em três categorias. A primeira se refere aos imóveis loteados, que eram regidos pelo referido Decreto-Lei n. 58/37. A segunda comporta os imóveis não loteados, com as garantias expressas na Lei n. 649/49 e, na terceira categoria, os demais instrumentos, que por não atender às determinações da legislação específica, enquadravam-se nas disposições do art. 1.088 do Código Civil de 1916.³⁴

Em 1969, sobreveio a edição do Decreto-Lei n. 745, o qual esclareceu as dúvidas quanto à constituição em mora do promitente-comprador, definindo o prazo de 15 (quinze) dias, para purgação da mora.³⁵

Já em 1973, sucedeu-se com a promulgação da Lei n. 6014, a qual estabeleceu o rito sumaríssimo para a ação de adjudicação compulsória de imóveis loteados ou não, além de inserir, no art. 22 do Decreto-Lei n. 58/37³⁶, junto aos compromissos de compra e venda, os contratos de cessões de direitos relativos a imóveis não loteados.³⁷

Neste mesmo ano, entrou em vigor a Nova Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), a qual unificou a terminologia na expressão genérica registro, estando aí compreendidas a transcrição e a inscrição³⁸, dispondo, portanto, que se procede ao registro dos compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, com ou sem cláusula de arrependimento, cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações e também das cessões e promessas de cessões destes.

Para os loteados, também se aplica o ato de registro, para aqueles firmados após a vigência desta lei, permanecendo os antecessores com a respectiva averbação à margem da inscrição do loteamento. Segundo Rizzardo, “no caso de se abrirem loteamentos, antes do

³⁴ SCHERER, Ana Maria Funck. *Rescisão de Promessa de Compra e Venda – Extinção do Direito Real*. Porto Alegre: Editora Síntese, 1978, p. 23.

³⁵ Assim dispusera o art. 1º do referido Decreto-Lei: “Nos contratos a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que dêles conste cláusula resolutiva expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação, judicial ou por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos, com quinze (15) dias de antecedência”. Sobre isso, Rizzardo ainda destaca que a obrigatoriedade da interpelação estendeu-se, segundo consolidação jurisprudencial, a todos os contratos, inscritos ou não. No caso destes, inexistente o ato preparatório à rescisão, a mora poderá ser purgada no prazo de contestação”. RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 20.

³⁶ 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 compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

³⁷ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. op. cit, p. 51.

³⁸ Idem.

respectivo registro abre-se a matrícula da área a ser loteada. Ao se prometer vender, primeiramente procede-se à matrícula da unidade componente do loteamento e só depois passa-se para o registro da promessa”.³⁹

Nesse interim, foi também baixado o Decreto Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, que trouxe a definição de loteamento, como “a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto no § 2º deste artigo”, diferenciando-o do desmembramento, assim definido como a “a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes”.

Assim, para diferenciar o loteamento do desmembramento, basta verificar a se haverá a necessidade ou não de abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou mesmo se devem ser prolongados ou modificados os já existentes. Se afirmativo, está-se diante de um caso de loteamento, caso contrário, de desmembramento.

Finalmente, entrou em vigor a Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que disciplinou a respeito do parcelamento do solo urbano, promovendo um regime jurídico especial aos compromissos de compra e venda, cessão e promessa de cessão dos imóveis loteados, revogando as disposições previstas para estes no Decreto-Lei n. 58/37.⁴⁰

Da leitura dos artigos desta lei, percebe-se a preocupação do legislador em reorganizar os procedimentos para implantação do loteamento, a fim de adequá-lo à situação social da época, em que se registrava a intensa ocupação das cidades⁴¹, com o aumento dos loteamentos irregulares.

Da análise de Rizzardo, quanto à derrogação de parte das disposições do Decreto-Lei n. 58/37, perderam a sua validade os arts. 1º, 2º, 3º e 4º. Todavia, seguem vigentes, como mais importantes, os art. 5º (efeitos do registro do contrato), 8º (obrigatoriedade do registro), 10 (obrigatoriedades da menção do número do registro nos anúncios), 12 (direitos do compromissário em caso de resolução), exceto o §2º, regulado na Lei 6.766.⁴²

³⁹ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 20-21.

⁴⁰ Considerando a redação do art. 55 desta lei, *in verbis* “Revogam-se as disposições em contrário”, e a previsão do art. 2º, §1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, “A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior”, conclui-se que esta lei revogou tacitamente aqueles dispositivos do Decreto-Lei n. 57/38 referentes ao processo de loteamento.

⁴¹ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p.25.

⁴² *Idem*.

Também possuem aplicabilidade os artigos 15 (antecipação do pagamento pelos promitentes compradores), 16 (direito à adjudicação compulsória), 17 (depósito do imóvel pelo loteador se solvidas todas as prestações) e o 22 (dispõe sobre a adjudicação compulsória dos imóveis não loteados, irretatáveis e devidamente registrados).⁴³

Considerando que esta Lei prevê expressamente, em seu art. 1º, que a sua aplicabilidade se restringe aos imóveis urbanos, ressalta-se que as disposições do Decreto-Lei n. 58/37 permanecem integralmente aplicáveis aos imóveis rurais, e também aos imóveis não loteados.

Assim, a regulamentação do parcelamento do solo, para fins urbanos, iniciou-se com o Decreto-Lei n. 271, seguido pela Lei n. 6.766, exclusivamente. Conforme previsto no art. 2º desta lei, o loteamento é, ao lado do desmembramento, espécie do gênero parcelamento do solo.⁴⁴

Merece destaque, ainda, a Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que tratou de uma nova modalidade de desapropriação por utilidade pública, ao tempo em que promoveu importantes alterações nos dispositivos das Leis n. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

Conforme assevera Valter Farid Antonio Junior, esta nova lei advém com o objeto de propiciar aparato jurídico ao Poder Público, na sua tarefa de ordenação do solo urbano, visando à aplicabilidade do direito à moradia, direito fundamental assegurado no art. 6º da Constituição Federal⁴⁵, sendo que as alterações na Lei do Parcelamento do Solo urbano são destinados à regularização fundiária das áreas urbanas ocupadas por pessoas de baixa renda.⁴⁶

Dentre as alterações promovidas, impende destacar “a possibilidade do Poder Público iniciar o parcelamento do solo urbano independentemente da apresentação do título de propriedade da área a ser parcelada, exigência importa pelo artigo 18, I, da Lei n. 6.766/79”⁴⁷. Tal previsão foi inserida no §4º do art. 18 da referida Lei.⁴⁸

⁴³ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p.25.

⁴⁴ BESSONE, Darcy. *Da Compra e Venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 82.

⁴⁵ Sobre o direito à moradia impende destacar que “passou a integrar o rol dos direitos sociais do art. 6º em 14 de fevereiro de 2000, por meio da Emenda Constitucional n. 26. Sua introdução ao texto constitucional reflete entendimento já externado pelo Estado brasileiro no plano internacional. A essencialidade do direito à moradia é proclamada, por exemplo, na Declaração Universal dos Direitos da Pessoa Humana (art. 25) e no Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (art. 11)”. MENDES, Gilmar Ferreira. BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. 11 ed. rev. e atu. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 681-682 [Minha Biblioteca].

⁴⁶ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. *Compromisso de Compra e Venda*. São Paulo: Atlas, 2009, p. 36.

⁴⁷ Idem.

⁴⁸ § 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

Ainda, com a decisão de imissão provisória na posse, passou-se a comportar o seu registro no Registro de Imóveis, por meio da alteração no art. 167, inciso I, da Lei de Registros Públicos⁴⁹, e da respectiva cessão e promessa de cessão quando concedido aos entes da administração direta para fins de parcelamento popular destinado às classes de baixa renda.

Também é de se destacar a alteração que incluiu o §6º, no art. 26 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, sob a previsão de que os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, desde que quitados, servirão como título hábil a ser levado ao registro para transmissão da propriedade do lote, dispensando-se a própria escritura pública.

O Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, tratando das diretrizes gerais da política urbana, também deve ser evidenciado, tendo em vista as alterações promovidas no regime da propriedade urbana.

Diante desta regulamentação, impende relevar o novo papel da propriedade urbana, a qual, a fim de se assegurar o direito à moradia,

[...] assume feição ambiental, ou seja, deixa de ser considerada como simplesmente imóvel localizado dentro de limites impostos, burocraticamente, pelo legislador infraconstitucional ou mesmo situado em zona determinada por ele visando a incidência de impostos, na forma do que estabelecia superada doutrina no plano das Constituições pretéritas, e passa a se destinar fundamentalmente à moradia, visando assegurar, originariamente, a dignidade da pessoa humana.⁵⁰

Também há de se destacar, a Lei n. 10.931/2014, que alterou o §2º, do art. 32⁵¹ da Lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (Lei n. 4.591/64), definindo os contratos de compra e venda, as promessas de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas como irrevogáveis, atribuindo ao adquirente destas unidades, a proteção jurídica dos adquirentes de lote urbano, isto é, o direito à adjudicação compulsória.⁵²

⁴⁹ Assim restou determinada a redação do art. 167, inciso I, da Lei de Registros Públicos: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: 36). da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;”

⁵⁰ FIORILLO, Celso Antonio Pacheco; FERREIRA, Renata Marques. *Estatuto da Cidade comentado: Lei n. 10.257/2011: Lei do Meio Ambiente Artificial*. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 60. [Minha Biblioteca]

⁵¹ Assim passou a dispor o §2º do art. 32 da referida lei: “Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra”.

⁵² MELO, Marco Aurélio Bezerra de. op. cit., p. 417.

Trata-se de uma equiparação correta, pois, para o Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90), há a relação de vulnerabilidade, entre o incorporador e o promitente-adquirente de unidade autônoma em condomínio e o loteador e o promitente-adquirente de lote urbano.⁵³ Ressalta-se a aplicação deste Código na maioria dos casos de compromisso de compra e venda.

No direito comum, tratou o Código Civil de 2002, em seus artigos 1.417 e 1.418, da promessa de compra e venda, a qual, conforme será demonstrado no Capítulo Terceiro, diferencia-se daquelas já asseguradas por legislações especiais, quais sejam, o compromisso de compra e venda de imóveis loteados, regulado pela Lei n. 6.766/79, e o compromisso de compra e venda de imóveis não-loteados, regulados pelo Decreto Lei n. 58/37 e suas legislações posteriores.

1.3 CONCEITO: CONTRATO PRELIMINAR OU CONTRATO ESPECIAL?

O Compromisso de compra e venda é considerado por grande parte dos doutrinadores, como um contrato preliminar, cujo objeto corresponde a uma obrigação de fazer. Esta obrigação é cumprida mediante a celebração de um outro instrumento, o contrato definitivo.⁵⁴

Embora este instrumento contratual seja estudado como um contrato preliminar, sua aplicabilidade prática demonstra que não se trata apenas de um acordo celebrado com o intuito de firmar um contrato definitivo, pois na celebração deste instrumento, já se reproduzem efeitos econômicos e jurídicos, fatos estes que afastam a classificação deste compromisso como mero contrato preliminar.

Antes de se adentrar ao mérito desta discussão, convém esclarecer o conceito de contrato preliminar. Pontes de Miranda adota em sua obra o termo pré-contrato, e define-o como “o contrato pelo qual uma das partes, ou ambas, ou todas, no caso de pluralidade subjetiva, se obrigam a concluir outro negócio jurídico, dito negócio principal, ou contrato principal”.⁵⁵

Trata-se, portanto, de um instrumento pelo qual, as partes estabelecem direitos e obrigações, com o intuito de se concluir um outro contrato, denominado contrato principal. Este instrumento engloba os acordos que antecedem a conclusão da negociação.

Importante destacar que, apesar de elencados todos os elementos da futura contratação, não se cria uma situação definitiva, tendo em vista que esta só se consolidará quando

⁵³ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. op. cit., p. 417.

⁵⁴ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. *Compromisso de Compra e Venda*. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 17.

⁵⁵ PONTES DE MIRANDA, Francisco. op. cit., § 1.432, p. 30.

formalizado o contrato principal, restando ao contrato preliminar um meio pelo qual manifestam-se as intenções, vinculando as partes ao objeto do futuro contrato.⁵⁶

Ainda, segundo Darcy Bessone⁵⁷, os objetos do contrato preliminar e do contrato principal não são idênticos, pois, no contrato preliminar, o objeto é a “obrigação de contratar”. Já no contrato principal, o objeto está representado nas “prestações próprias do contrato principal, como por exemplo, as que derivam da compra e venda”.

Ao se proceder com o estudo do contrato preliminar, percebe-se que muitos autores tipificam o compromisso de compra e venda como uma espécie de contrato preliminar⁵⁸, por simplesmente visualizá-lo como um contrato cujo fim é a obrigação de fazer, isto é, que as partes posteriormente procedam com a formalização do contrato principal, de compra e venda do bem.

Tal entendimento restou evidenciado na obra de Ana Maria Funck Scherer, a qual demonstra que o compromisso de compra e venda é uma espécie de contrato preliminar por ser utilizado por aqueles que, “desejando realizar a compra e venda, não podem efetivá-la em dado momento, por motivos os mais diversos. Desta forma, assumem o compromisso de realizá-la posteriormente”.⁵⁹

Apesar da grande maioria dos doutrinadores asseverar que o compromisso de compra e venda é uma espécie de contrato preliminar, cumpre destacar que este instituto possui atributos que o rechaçam desta singela classificação.

Para Orlando Gomes, o compromisso de compra e venda é dotado de duas particularidades que o afastam do contrato preliminar, sendo elas: “a possibilidade, prevista na

⁵⁶ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 191.

⁵⁷ BESSONE, Darcy. op. cit., p. 62.

⁵⁸ Sobre isso, Caio Mário da Silva Pereira expõe que “o contrato preliminar pode ter objeto a realização de qualquer contrato definitivo, de qualquer espécie. O seu campo mais frequente é, entretanto, o contrato preliminar de compra e venda ou promessa de compra e venda” PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. v. III – Contratos. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. Além deste autor, Silvio Rodrigues também classifica o compromisso de compra e venda, promessa bilateral de compra e venda assim denominada por este autor, como contrato preliminar, “a qual tem por finalidade, como todo contrato preliminar, um contrato definitivo. Mediante convenção, as partes ajustam de levar a efeito, em momento oportuno, um contrato definitivo de compra e venda” RODRIGUES, Silvio. op. cit., p. 315. Silvio Venosa ainda evidencia claramente o compromisso de compra do DL n. 58/37 como contrato preliminar, conforme se vê, “a figura do contrato preliminar já era conhecida no Direito Romano: o *pactum de contrahendo* compreendia o *pactum de mutuando* e *pactum de commodando*, entre outros. Em nosso Direito, é largamente utilizado, não estando, contudo, organizada como uma unidade codificada. O Decreto-lei n. 58/37 inaugurou profícua atividade legislativa do contrato preliminar, ao regular o compromisso de compra e venda de terrenos para pagamentos em prestações. VENOSA, Silvio Salvo. *Direito Civil*. v. 3. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017 [Minha Biblioteca].

⁵⁹ Prossegue a autora, “Para a celebração do contrato de compra e venda são necessários vários requisitos, alguns de ordem fiscal, como o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis, certificado de quitação do INPS, quando o vendedor for pessoa jurídica, outros destinados a assegurar ao comprador maior segurança do negócio realizado, tais como certidões negativas de ônus reais, fiscais ou convencionais etc”. SCHERER, Ana Maria Funck. op. cit., p. 31.

lei, de se substituir o contrato definitivo por uma sentença constitutiva. Em seguida, a atribuição, ao promitente-comprador, de um *direito real* sobre o bem que se comprometeu a comprar, numa qualificação discutível”.⁶⁰

Assim, é evidente que o promissário comprador possui garantias superiores àquelas pactuadas em um contrato preliminar, pois, ao quitar ao preço contratado e, tendo sido negado pelo promitente vendedor a outorga da escritura, pode o promissário comprador pleiteá-la em juízo, por meio da adjudicação compulsória.⁶¹

Ademais, Orlando Gomes diferencia a “promessa de venda”, que é “contrato preliminar próprio” da modalidade compromisso de venda, tendo em vista que na promessa as partes visam apenas firmar uma obrigação futura, que é a formalização do contrato definitivo de compra e venda.⁶²

Assim, enquanto que no contrato preliminar as partes se comprometem a realizar uma obrigação futura, no compromisso de compra e venda, estas se “obrigam reciprocamente a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel, mediante a **reprodução** do consentimento no título hábil” (grifo nosso).⁶³

Destarte, importe destacar a característica da irretratabilidade do compromisso de compra e venda, pois este representa com exatidão o objetivo pactuado entre as partes, não cabendo a uma delas, negar-lhe a execução. E mesmo que isso ocorra, por exemplo, no caso da recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura, pode o promissário comprador obtê-la por meio da adjudicação compulsória.

Desse ponto, visualiza-se que o compromisso de compra e venda não exige um contrato posterior, definitivo, como ocorre no contrato preliminar, o que, por ser “essencialmente irretratável e dotado de conteúdo exauriente, reclama para ser executado simples reiteração da sua causa no instrumento previsto na lei como meio de transferência, via registro, do direito de propriedade – a escritura pública de compra e venda [...]”.⁶⁴

Para José Osório de Azevedo Júnior, os ensinamentos de Orlando Gomes evidenciam a mais adiantada construção jurídica em torno deste assunto, em razão da diferenciação entre a

⁶⁰ GOMES, Orlando. *Contratos*. Atualizado por THEODORO JUNIOR, Humberto. 18. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 243.

⁶¹ “Assim sendo, está excluída a possibilidade de ser o compromisso de compra e venda um contrato preliminar, porque só é possível adjudicação compulsória nas obrigações de dar e, como todos sabem, o contrato preliminar ou promessa de contratar gera uma obrigação de fazer, a de celebrar o contrato definitivo. GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualizado por THEODORO JUNIOR, Humberto. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 324.

⁶² GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 321.

⁶³ *Ibidem*, p. 324.

⁶⁴ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. op. cit., p. 16.

promessa de contratar, visando contrair obrigação futura, “geralmente com possibilidade de arrependimento e solução em perdas e danos”, e o compromisso de compra e venda propriamente dito, com os atributos já referidos acima, quais sejam possibilidade da adjudicação compulsória e o direito real conferido ao promissário comprador.⁶⁵

Convém esclarecer que o direito real conferido ao promissário comprador não pode ser comparado ao de propriedade, pois não há a transferência do domínio, que no nosso sistema só ocorre com a transmissão do registro na matrícula do imóvel. Tal discussão será retomada em um próximo tópico, em que será diferenciado o direito real e o direito pessoal.

De antemão, é importante destacar que para Orlando Gomes, o direito real atribuído ao promissário comprador trata-se de um “direito real *sui generis*”, o qual se resume a uma limitação do poder de disposição do proprietário.⁶⁶

Seguindo este viés doutrinário, restou demonstrado que o compromisso de compra e venda não pode ser enquadrado com um contrato preliminar, pois é dotado de atributos que o diferencia dos demais contratos preliminares, ao passo que o aproxima do contrato de compra e venda, sendo, portanto, um contrato típico, dito *especial*. Ademais, importante ter em mente a intenção das partes quando da celebração deste instrumento.

Quando da celebração deste instrumento, é evidente que as partes demonstram objetivamente a sua intenção, que é a realização da compra e venda de um bem, que não é feita em tal momento, por motivos diversos, sendo o principal deles a ausência da totalidade dos recursos financeiros. Logo, está-se diante de um acordo de vontades, no qual uma das partes visa alienar o seu bem, e garantir o pagamento do preço, enquanto que a outra parte visa adquirir o bem, mediante o pagamento do valor correspondente.⁶⁷

Outrossim, deve-se frisar que, em demasiados casos, o promissário comprador já se imite na posse do bem, tendo ele o poder de “usar, gozar, e de certa forma dispor do imóvel. [...] falta-lhe tão somente completar o *ius abutendi* para que estejam presentes os três elementos do direito de propriedade”.⁶⁸

⁶⁵ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. 2006, p. 22

⁶⁶ GOMES, Orlando. 1999. Op. cit., p. 329. Nesse sentido, importante trazer os ensinamentos de Pontes de Miranda, que influenciaram na definição de Orlando Gomes, tendo em vista que para Pontes de Miranda “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”. PONTES DE MIRANDA, Francisco. op. cit., § 1.464, p. 117.

⁶⁷ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. op. cit., p. 18.

⁶⁸ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. op. cit., p. 8. Ainda, sobre os três elementos do direito de propriedade, veja-se a classificação apresentada por Silvío Rodrigues: “O *jus utendi* implica a possibilidade de usar a coisa de acordo com a vontade do proprietário e a de excluir estranhos de igual uso. O *jus fruendi* envolve o poder de colher os frutos naturais e civis da coisa, bem como explorá-la economicamente, aproveitando seus produtos [...]. *Jus abutendi* quer dizer direito de dispor da coisa, alienando-a”. RODRIGUES, Silvío. op. cit. p. 77-78.

Por se imitar na posse do bem, reconhece-se que junto a ela, o promitente-comprador passa-se a ser responsável por obrigações relativas ao imóvel, como se proprietário fosse. É o que afirma José Osório de Azevedo Júnior, ao mencionar que “no tema de despesas condominiais, a responsabilidade do promissário comprador está, há muito tempo, francamente equiparada à do proprietário, esteja ou não registrado o contrato”.⁶⁹

Logo, diante de todos os atributos expostos, é evidente que o compromisso de compra e venda não pode ser enquadrado no conceito de contrato preliminar. Neste instrumento, é notório que as partes acertam todos os detalhes, visando o objetivo maior, que é a venda do bem e a consequente remuneração após adimplidas todas as parcelas.

Ainda, incontestável o fato de que, o fim do compromisso de compra e venda não está na criação de um contrato definitivo, mas sim na ratificação da vontade já expressa no compromisso, no devido instrumento legal, a fim de lhe conferir eficácia. E, quando ocorrida a recusa, em razão do caráter irrevogável desta avença, permite-se a execução do seu fim, mesmo que uma das partes se recuse a executá-la, por meio da adjudicação compulsória.

Diante do exposto, resgatou-se neste capítulo, o contexto histórico que promoveu a regulamentação do compromisso de compra e venda pelo legislador e os direitos assegurados ao promissário comprador no Decreto-lei n. 58/37. Ademais, a fim de compreender a classificação deste instrumento, demonstrou-se o posicionamento da doutrina. Em que pese a maioria o reconheça apenas como uma espécie de contrato preliminar, acredita-se que o compromisso de compra e venda se afasta desta classificação, pois, a partir dos seus elementos, demonstra-se como um contrato típico especial.

Assim, a proposta para o próximo capítulo é tratar do direito a adjudicação compulsória, assegurado no Decreto-lei n. 58/37, e a problemática envolvendo a necessidade do registro do compromisso de compra e venda para a propositura desta ação.

⁶⁹ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. op. cit, p. 58. O entendimento do autor se mantém na jurisprudência, como neste julgado: “PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador [...]” (STJ, Resp n. 1.345.331-RS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 08.04.2015).

2 O DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CONDICIONADO AO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ANÁLISE DO ANTIGO POSICIONAMENTO DA JURISPRUDÊNCIA

Com a regulamentação do contrato de compromisso de compra e venda pelo Decreto-Lei n. 58/37, objetivou-se equilibrar a relação entre o promitente-vendedor e o promissário comprador.

Dentre os direitos atribuídos ao promitente-comprador, constava do art. 16 do referido Decreto-lei, o direito à adjudicação compulsória, aplicado nos casos em que o promitente-comprador, ao demonstrar o pagamento da última prestação e solicitar a outorga da escritura, recebia a recusa por parte do promitente-vendedor. Assim, invocando o referido art. 16, solicitava-se em juízo o cumprimento da obrigação pactuada, cuja sentença suprimia a vontade do promitente-comprador.

Ocorre que, por uma interpretação equivocada dos artigos 22 e 23 da legislação mencionada, este direito passou a ser reconhecido pela jurisprudência somente nos casos em que o compromisso de compra e venda era registrado, resultando na confusão entre os direitos reais e pessoais decorrentes deste contrato.

Assim, no primeiro tópico, dar-se-á o aporte teórico para que seja identificada a natureza jurídica do compromisso de compra e venda. Para isso, será feita a distinção entre direito pessoal e direito real. Mais além, será discutido se o compromisso de compra e venda atribui ou não direito real ao promissário comprador.

Já no segundo tópico, tratar-se-á do direito à adjudicação compulsória. Com o intuito de demonstrar como este direito foi reconhecido desde o seu advento, será apresentada a jurisprudência de diferentes períodos, cujo entendimento dominante evidencia o registro como requisito indispensável para o reconhecimento deste direito. Também será demonstrada a tendência visualizada nos tribunais e nos doutrinadores da época, no sentido de desvincular a vinculação entre o direito à adjudicação compulsória e o registro do compromisso de compra e venda.

2.1 NATUREZA JURÍDICA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Neste tópico, abordar-se-á a natureza jurídica do compromisso de compra e venda. Segundo a previsão do art. 5º do Decreto-lei n. 58/37, atribui-se direito real ao promissário comprador que efetuar o registro do instrumento contratual. Logo, necessária se faz a compreensão da dimensão deste direito real atribuído, pois se difere do direito real constituído ao titular do direito de propriedade, por exemplo.

Ademais, considerando que os efeitos do compromisso de compra e venda possuem repercussão tanto na esfera do direito real quanto na esfera do direito pessoal, necessária se faz a distinção entre estes dois direitos, para a compreensão do direito à adjudicação compulsória, a ser tratado no tópico seguinte. Assim, inicia-se, neste primeiro tópico com a diferenciação entre o direito real e o direito pessoal.

2.1.1 Diferenciação entre direito real e direito pessoal

A distinção entre direitos reais e direitos pessoais é objeto de discussão entre os doutrinadores, que buscam comprovar a existência ou não de um regime próprio para cada um desses direitos, isto é, se os direitos reais possuem autonomia perante os direitos pessoais, ou se pertencem a esta categoria.⁷⁰

Devido à importância destes direitos, os quais são as duas categorias fundamentais do direito subjetivo, diversas foram as teorias construídas a fim de explicar e definir os seus conceitos, sendo que as preponderantes no ordenamento jurídico são a teoria clássica, conhecida como realista, e a teoria personalista.⁷¹

Segundo Orlando Gomes, “os adeptos da *teoria realista* caracterizam o direito real como o poder imediato da pessoa sobre a coisa, que se exerce *erga omnes*. O direito pessoal, ao contrário, opõe-se unicamente a uma pessoa, de quem se exige determinado comportamento”.⁷²

Assim, para os seguidores desta teoria, também conhecida como teoria dualista⁷³, há elementos que distinguem os direitos reais dos direitos pessoais, admitindo a existência da relação entre a pessoa e a coisa, característica do direito real.

⁷⁰ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. op. cit., p. 60.

⁷¹ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Atualizado por THEODORO JÚNIOR, Humberto. 14. ed. Revista Forense: Rio de Janeiro, 1999, p. 2.

⁷² Idem.

⁷³ Esta denominação está inserida na obra de Valter Farid Antonio Junior, op. cit., p. 60.

Outros estudiosos, contudo, não visualizam a existência desta relação e adotam, portanto, a *teoria personalista*, que reconhece os direitos pessoais em um único plano, no qual o direito real está inserido nesta, e representa um tipo de relação jurídica entre pessoas, sendo que a diferenciação se faz a partir da pessoa que representa o sujeito passivo, que, para o direito pessoal, é pessoa certa e determinada, e, para o direito real, seria indeterminada, isto é, *uma obrigação passiva universal*.⁷⁴

Com efeito, ressalta-se a filiação do ordenamento jurídico brasileiro à teoria clássica, distinguindo os direitos reais e pessoais, cujos contornos, segundo Washington de Barros Monteiro, caracterizam o direito real pela “imedição ou inflexão do homem sobre a coisa”, sendo este o critério fundamental de distinção deste para o direito real, como bem assegura o autor:

Esse poder direto do indivíduo sobre a coisa é o critério fundamental que configura e distingue o direito real, que se constitui, portanto, de três elementos essenciais: a) o sujeito ativo da relação jurídica; b) a coisa, objeto do direito; c) a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa. No direito pessoal, ao inverso, o que de modo precípua se destaca, o traço mais característico, em suma, vem a ser a relação de pessoa a pessoa (*proportio hominis ad hominem*). Seus elementos são: o sujeito ativo, o sujeito passivo e a prestação ao primeiro deve o segundo.⁷⁵

Orlando Gomes, por sua vez, aponta o critério mais adequado para distinguir o direito real do direito pessoal, sendo este a partir do *modo do seu exercício*. A partir da análise de De Page, demonstra-se que a distinção se funda em duas espécies de riquezas à disposição dos homens, a saber, as coisas e os serviços. Sobre a primeira, desde que esta esteja à disposição do homem, ele a exerce diretamente. Já sobre os serviços, tal exercício direto não é possível, pois depende do consentimento de outrem, sendo, portanto, uma limitação voluntária de sua liberdade.⁷⁶

Adiante, o autor enfatiza que o objeto do direito real necessita ser *uma coisa determinada*, enquanto que, a prestação firmada no direito pessoal, pode ter por objeto *coisa genérica*, desde que seja *determinável*. Além disso, tem-se que o direito real confere ao seu titular um gozo permanente, em razão da perpetuidade, característica deste direito,

⁷⁴ GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 3. O autor atribui a Windscheid a primeira formulação desta teoria personalista, na qual os seus seguidores, analisam a relação pelo sujeito passivo, e na sua obrigação, definindo, portanto, o direito real como *obrigação passivamente universal*. Esta posição acaba por tornar todos os direitos, pessoais, sacrificando, portanto, os direitos reais.

⁷⁵ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil 3: direito das coisas*. 40. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 23-24.

⁷⁶ GOMES, Orlando, 1999, op. cit., p. 5.

distinguindo-se da relação jurídica do direito pessoal, a qual se extingue quando ocorre o cumprimento da obrigação.⁷⁷

Nesta esteira, Silvio Rodrigues define o direito real como uma relação entre a pessoa e a coisa, sendo que o seu exercício independe da cooperação de outra pessoa, como ocorre no direito pessoal, cuja participação da outra pessoa – devedor, é indispensável para o cumprimento da obrigação.⁷⁸

Além disso, o direito real possui certos atributos que lhe são próprios, tais como, a oponibilidade *erga omnes*, da qual subentende-se o *direito de sequela*, que consiste na hipótese em que o titular do direito de seguir a coisa e apreendê-la de quem a detenha, para exercer o seu direito real.⁷⁹

Longe de esgotar o presente tema, mas objetivando tratar dos conceitos dos autores elencados neste trabalho, merece destaque ainda a distinção que Valter Farid Antonio Junior apresenta, a partir dos estudos da obra de Edmundo Gatti, considerada pelo autor como o cerne da distinção entre estes dois direitos, baseado em poderes e faculdades.⁸⁰

Para este, é evidente que os titulares de um direito real possuem o direito sobre a coisa, tendo como característica, o seu caráter absoluto. Já no âmbito dos direitos pessoais, está-se a tratar das faculdades humanas, que, entre si, criam, modificam e extinguem direitos, sendo a relação marcada pelas obrigações combinadas entre as partes, cujo cumprimento dependente de um ato de vontade para a sua concretização.⁸¹

Dessa maneira, restou demonstrada as dicotomias quanto ao regime destes dois direitos subjetivos. Em razão de ser adotada, no ordenamento pátrio, a teoria dualista, a qual reconhece a distinção absoluta entre direitos reais e pessoais, tratou-se de elencar a distinção entre estes direitos.

Conforme demonstrado pelos autores citados nas linhas acima, é evidente a gama de elementos que distinguem tais direitos, podendo ser destacado que, nos direitos reais há a relação de poder entre a pessoa sob a coisa, com certos atributos, dentre eles a oponibilidade *erga omnes*. Já nos direitos pessoais, mantém-se uma relação jurídica entre as partes que nela

⁷⁷ Ibidem, p. 6.

⁷⁸ RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: Direito das Coisas*. v. 5. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 6.

⁷⁹ RODRIGUES, Silvio. op. cit., p. 7. O autor ainda exemplifica o direito de sequela: “se o proprietário dá seu imóvel em garantia hipotecária e depois o aliena, o credor hipotecário pode apreender a coisa das mãos do adquirente, ou dos eventuais subadquirentes, para sobre ela fazer recair a penhora, levando-a à praça, a fim de se pagar com o produto da arrematação. Seu direito dá-lhe legitimação para perseguir a coisa onde quer que se encontre, pois o vínculo se prende de maneira indelével à coisa e dela não se desliga pelo mero fato de ocorrerem alienações subsequentes”.

⁸⁰ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. op. cit., p. 65.

⁸¹ Ibidem, p. 65-66.

se substabelecem mediante manifestação de vontade, cujo fim está relacionado ao cumprimento da prestação pactuada.

Neste tópico, objetivou-se tratar da distinção entre os direitos reais e pessoais, a fim de fornecer subsídios para a compreensão dos direitos atribuídos ao promissário comprador pelo Decreto-lei n. 58/37. Conforme será demonstrado nos tópicos seguintes, o direito real é atribuído quando o promissário comprador registra o compromisso de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis. Já o direito à adjudicação compulsória, se relaciona ao direito pessoal, caracterizado na relação obrigacional pactuada no instrumento.

2.1.2 O direito real decorrente do registro do compromisso de compra e venda

A natureza jurídica do compromisso de compra e venda causa controvérsia entre os doutrinadores, cujo cerne da discussão é no que diz respeito a existência ou não do direito real, que, conforme será demonstrado, está diretamente ligado aos direitos do promissário comprador.

A atribuição, de direito real, concedida ao promissário comprador já no Decreto-Lei n. 58/37⁸², em seu artigo 5º, evidenciou a tendência do legislador em conferir ao compromisso de compra e venda tal direito real, condicionado ao seu respectivo registro.

Conforme se extrai da redação do artigo 22, permitia-se a averbação do instrumento, para as promessas de compra e venda de imóveis loteados. Esta proteção foi ampliada aos imóveis não loteados após a regulamentação deste pelo Decreto-Lei n. 3.079/39, e também pela Lei n. 649/49.⁸³

Desta forma, percebe-se o intuito do legislador em abolir o exercício do arrependimento por parte dos promitentes-vendedores, que o aplicavam com respaldo no art. 1.088 do Código Civil de 1916, e que, por vezes, frustraram os interesses dos promitente-compradores⁸⁴, conforme já demonstrado alhures.

⁸² Art. 5º A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento. A respeito do termo “averbação”, ressalta-se que a Lei de Registros Públicos posteriormente, passou a chamar de registro do contrato no lugar de averbação, pois não há como explicar direito real por averbação.

⁸³ Segundo Frutuoso Santos, aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados era prevista a sua averbação, conforme art. 5º do Decreto-lei n. 58/37, e quando efetuada, atribuía-se ao promitente-comprador direito real oponível a terceiros, quanto à alienação posterior. Já quanto aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, a Lei n. 649/49 passou a prever a sua inscrição no registro de imóveis, a qual atribuiu ao promitente-comprador direito real somente se não houvesse cláusula de arrependimento, conforme previsto no art. 1º da Lei n. 649/49. SANTOS, Frutuoso. *Contrato de Promessa de compra e venda de imóveis não loteados*. 2 ed. rev. Rio de Janeiro: Editorial Andes, [19--?], p. 81-82.

⁸⁴ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid., op. cit., p. 68.

As legislações posteriores ao Decreto-Lei n. 58/37 também se atentaram à proteção dos direitos do promitente-comprador, impondo a irretratabilidade do compromisso de compra e venda e conferindo o direito real, mediante o registro. Como exemplos, Arnaldo Wald aponta a lei n. 4.591/64, que disciplina as incorporações imobiliárias, em seu art. 32, parágrafo 2º, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79), em seu artigo 25, e também, ressaltou o art. 1.417 do Código Civil, cuja aplicabilidade se restringe aos compromissos de compra e venda não abrangidos pelas legislações especiais.⁸⁵

Diante deste cenário, muito se discutiu entre os doutrinadores quanto à existência deste direito real, e também quanto a sua tipificação. A maioria reconhece que o compromisso de compra e venda registrado atribui direito real ao promissário comprador, mas não há um consenso quanto a sua classificação. Assim, levantar-se-á os conceitos elaborados pelos autores.

Para Pontes de Miranda a atribuição de direito real ao promissário comprador expressa uma confusão do legislador. Segundo este autor, “a averbação segundo o art. 5º do Decreto-lei n. 58/37 não é direito real, nem o produz. Apenas serve à proteção de *pretensão pessoal*, de modo que sirva de segurança da sua realização, no sentido da efetiva pretensão pessoal” (grifo do autor).⁸⁶

Assim, o registro do compromisso de compra e venda atribuiria ao promitente-comprador uma proteção contra a alienação do imóvel a terceiros, com caráter meramente obrigacional. Além disso, a proteção conferida em relação a terceiros, abarca o direito do promissário comprador referente às onerações posteriores, isto é, se o loteador poderá gravar e inscrever a favor de terceiro, o gravame, mas este não terá eficácia frente ao que “antes conseguiu a averbação do seu pré-contrato.”⁸⁷

Nesta mesma linha escreve Orlando Gomes, explicando que este equívoco do legislador deriva da “confusão entre a *natureza* e a *eficácia* de *pretensão* à criação de um direito sobre um imóvel” (grifo do autor).⁸⁸ Explica-se que o direito concedido ao promitente-comprador não é um direito absoluto, como todo direito real⁸⁹, pois é dirigido contra o promitente-vendedor.

⁸⁵ Ibidem, p. 69.

⁸⁶ PONTES DE MIRANDA, Francisco. *op. cit.*, §1.468, 4, p. 122.

⁸⁷ PONTES DE MIRANDA, Francisco. *op. cit.*, §1.471, p. 126.

⁸⁸ GOMES, Orlando, 1999. *op. cit.*, p. 329.

⁸⁹ Dentre os direitos subjetivos, clássica é a distinção entre os direitos absolutos e relativos, que conforme Arnaldo Wald, “tem as suas origens no direito romano, na classificação das ações então existentes em *reais* (*in re*) e *personais* (*in persona*). As primeiras, como a reivindicação, referiam-se à coisa pretendida, enquanto as segundas, como a ação de cobrança, continham, nas fórmulas, o nome do devedor de quem se exigia determinada prestação. Os juristas romanos conheceram, pois, as ações em que o réu estava devidamente identificado como pessoa (ações pessoais) e outras que visavam a conseguir ou obter certo objeto, sem cuidar do sujeito passivo, fazendo-se a reivindicação contra quem tivesse a coisa em seu poder (ações reais). No primeiro caso, visava-se à prestação do

Desta maneira, para o referido autor, o direito real atribuído ao promissário comprador trata-se de um “direito real *sui generis*”, o qual se resume a uma limitação do poder de disposição do imóvel pelo proprietário, que, com o registro, fica impedido de alienar o bem, pois, ao promitente-comprador é conferido o direito de sequela, isto é, o direito de reivindicar a propriedade do bem no caso de alienação posterior ao registro.⁹⁰

Orlando Gomes critica atribuição de direito real ao promissário comprador, sendo que para este, o legislador deveria apenas conceder uma eficácia real a partir da inscrição no registro imobiliário, sendo “esse efeito real de que dota a lei significa que se torne oponível *erga omnes* por se haver unido a ele um direito de aquisição e que a sua disposição (*jus abutendi*) está limitada em proveito do credor (grifo do autor).⁹¹

Na mesma linha de Orlando Gomes, Washington de Barros Monteiro também assevera que o direito real atribuído ao promitente-comprador também é de natureza *sui generis*, tendo em vista que, com o compromisso de compra e venda devidamente registrado: “o proprietário não pode vender nem onerar o imóvel; perde ele a faculdade de dispor do bem comprometido, enquanto vigorar o contrato”.⁹²

Já Arnaldo Wald conceitua este direito como uma nova categoria de direitos reais, tratando a promessa como um direito real *ad rem*, ou seja, um direito a adquirir a coisa, que permite a inclusão do bem no patrimônio do promitente-comprador.⁹³

Caio Mário da Silva Pereira, por sua vez, intitula este como direito real de aquisição, ressaltando que este instituto está em processo de construção, sendo que a tendência seria distingui-lo dos demais, por ser este “um direito real novo, pelas suas características, como por suas finalidades. [...] Nem é um direito real pleno ou ilimitado (propriedade), nem se pode ter como os direitos reais limitados que o Código Civil [*de 1916*], na linha dos demais, arrola e disciplina”.⁹⁴

Este é o conceito defendido também por Maria Helena Diniz, a qual visualiza o compromisso de compra e venda como um novo direito real que, embora não pleno e ilimitado

devedor (ato do réu) e, no segundo, ao próprio objeto da relação jurídica, a coisa”. E assim prossegue o autor. “A dogmática contemporânea conceitua o direito absoluto como *aquele cujo sujeito passivo é indeterminado*. Nesse caso, o dever jurídico consiste numa ação ou omissão que recai sobre todos os membros da coletividade ou sobre qualquer deles que vier a se encontrar em determinada posição jurídica em relação a certo objeto [...]”. WALT, Arnaldo. *Direito Civil: direito das coisas*. v. 4. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 33-34.

⁹⁰ Idem.

⁹¹ Idem.

⁹² MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. op. cit., p. 414.

⁹³ WALT, Arnaldo. op. cit., p. 325.

⁹⁴ PEREIRA, Caio Mário Silva. *Instituições de Direito Civil: Direitos Reais*. v. 6, 24. ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2016 [Minha Biblioteca].

como o direito de propriedade, assegura ao promitente-comprador a outorga da escritura definitiva, dando a entender ser esse direito real sobre coisa alheia de aquisição.⁹⁵

Silvio Rodrigues aponta dois elementos que atribuem ao compromisso de compra e venda, a caracterização de direito real, quais sejam, a possibilidade de ser oponível contra terceiros, e o direito à adjudicação compulsória⁹⁶. No ensaio de classificar este no universo dos direitos reais, o autor conclui que é um direito real sobre coisa alheia de gozo, conforme explicado em sua obra

Parece-me indiscutível ter a promessa irretratável de venda o caráter de direito real de gozo, pois o que visou o legislador não foi afetar a coisa ao pagamento preferencial do credor, mas, sim, conferir ao promissário comprador uma prerrogativa sobre a coisa vendida: a) de gozá-la e de fruí-la; b) de impedir sua válida alienação a outrem; c) de obter sua adjudicação compulsória, em caso de recusa do promitente em outorgar ao promissário a escritura definitiva de venda e compra.⁹⁷

Há autores, por outro lado, que reconhecem a existência de um direito real de garantia. Darcy Bessone trata o compromisso de compra e venda como uma forma especial deste, com à ausência do direito de preferência⁹⁸. Ainda, Bessone exemplifica que, do compromisso de compra e venda resultam dois direitos, sendo um direito real, devido à averbação do compromisso e o outro, de natureza pessoal, devido ao pagamento do preço.⁹⁹

Outro autor que também reconhece a existência a atribuição de direito real, é José Osório de Azevedo Júnior, que sustenta seu conceito, a partir da análise da relação entre o promitente-comprador e a coisa, como evidenciado neste trecho de sua obra:

Essa postura é muito mais de dominação frente à coisa do que de dependência de uma colaboração do compromitente para a outorga da escritura definitiva: utiliza-se da coisa pelo dono; dispõe dela livremente (mesmo havendo preço a pagar, o compromitente não pode se opor à cessão, e ainda que o contrato

⁹⁵ DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v. 4. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013., p. 663-664.

⁹⁶ RODRIGUES, Silvio. op. cit., p. 320.

⁹⁷ Ibidem, p. 314.

⁹⁸ BESSONE, Darcy. *Da Compra e Venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 140. O autor explica que os direitos pessoais ou de crédito podem possuir garantia real, a qual, por sua vez, produz dois efeitos, que são a preferência e a seqüela. Para este “o direito de preferência se exercita entre os credores de um só e mesmo devedor. Destina-se a assegurar ao credor garantido o direito de ser pago, pelo produto da alienação da coisa dada em garantia. [...] O direito de seqüela, ligando o crédito à coisa, autoriza o credor a perseguir-la. Permanece em estado potencial, sem atuar, enquanto a coisa resta livre e desembaraçada, no patrimônio do devedor. [...] Se ela (coisa) se achar fora de sua posse ou do seu domínio, ou se houver sido objeto de qualquer direito real novo em favor de terceiro, a seqüela operará, não obstante, como agente dissolutório de tais óbices [...]”. op. cit., p. 138. Assim, ao promissário comprador, assegura-se o direito de seqüela, ou seja, o direito de buscar o bem, no caso de alienação do bem a terceiro.

⁹⁹ Ibidem, p. 137.

disponha em sentido contrário); alienações posteriores não o atingirão; tem sequela contra a coisa [...].¹⁰⁰

É evidente que o direito do promitente-comprador se aproxima daquele que tem o domínio, pois possui a posse do imóvel, além de exercer as faculdades de uso e gozo, e também de disposição, no caso da cessão. Todavia, não se pode olvidar que o domínio só se constitui com o registro do título translativo, isto é, a escritura definitiva, portanto, não se pode aproximar este direito real conferido ao promitente-comprador com o direito de propriedade.¹⁰¹

José Osório de Azevedo Júnior menciona ainda, os direitos pessoais que decorrem do compromisso de compra e venda, quais sejam, o direito à adjudicação compulsória, no caso de recusa à outorga da escritura pelo promitente-vendedor e o direito à resolução do contrato em caso de não pagamento por parte do promitente-comprador.¹⁰²

Diante dos argumentos expostos, verifica-se a existência de duas correntes doutrinárias, dividida entre os autores que defendem que o compromisso de compra e venda não atribui direito real, mas apenas uma eficácia real, e de outro, os autores que sustentam a existência de direito real advindo do compromisso de compra e venda registrado, e que, conforme demonstrado, o classificam de diferentes maneiras.

Esta discussão também esteve presente na jurisprudência, cujas decisões, conforme bem demonstra Ana Maria Funck Scherer¹⁰³, evidenciam a falta de um conceito sobre os juristas, restando de um lado, aqueles que aplicavam o art. 22 do Dec. Lei n. 58/37 em sua literalidade, enquanto outros que justificam apenas a existência da eficácia real.

Destarte, objetivou-se neste tópico tratar do direito real decorrente do compromisso de compra e venda registrado, ao tempo em que se salienta o conceito elaborado por Orlando Gomes, pois, considerado foi aquele que dispensou o melhor estudo deste instituto, defendendo a existência de um direito real *sui generis*, adquirido mediante o registro do compromisso pelo promissário comprador.

¹⁰⁰ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. *Compromisso de Compra e Venda*. 5 ed. rev. ampl. São Paulo: Malheiros Editores, 2006, p. 69.

¹⁰¹ GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 328.

¹⁰² AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. op. cit., p. 70.

¹⁰³ “A inscrição no registro confere ao compromisso efeitos reais, consistentes nos dois seguintes: oponibilidade *erga omnes*, excluindo assim qualquer direito real oposto que haja sido inscrito posteriormente, e realização compulsória no contrato pela intervenção judicial, suprindo a vontade do promitente vendedor, no caso de recusa (...)” (Ac. Da 1ª Câmara Civil do Tribunal de Apelação de São Paulo, na apel. n. 22676, rel. Des. J. M. Gonzaga, proferido em 17.07.44. In: Rev. Forense, v. CI, p. 103-4) Ana Maria Funck, p. 53.

Outro “A averbação da promessa de compra e venda no Registro de Imóveis atribui ao promissário direito real oponível a terceiros; não pode, porém, impedir que a execução recaia sobre imóvel em se tratando de dívida anterior ao compromisso”. (Ac. do Supremo Tribunal Federal, em sessão plena, no rec. extr. N. 8.247, rel. Min Bento de Faria, proferido em 02.01.45. In: Rev. Forense, v. CIV, p. 262)

Mediante o registro, o compromisso de compra e venda limita o poder de disposição do proprietário, e concede ao promissário comprador o direito de sequela, isto é, o direito de buscar o bem e reavê-lo no caso de alienações posteriores ao registro.

De todo modo, o direito do promissário comprador está inserido no rol dos direitos reais do Código Civil atual, conforme previsão contida no art. 1.225, inciso VII.

Não se pode olvidar que o compromisso de compra e venda também gera direitos pessoais, os quais não dependem do registro do compromisso de compra e venda, pois decorrem da relação obrigacional pactuada entre as partes, conforme será demonstrado no próximo tópico.

2.1.3 Natureza obrigacional do compromisso de compra e venda

Demonstrou-se no tópico anterior, que o compromisso de compra e venda atribui ao promitente-comprador um direito real, desde que o compromisso seja levado a registro. Este direito real possui um caráter *sui generis*, pois, ao promitente-comprador, não lhe é outorgado todos os direitos equivalentes aos do proprietário, mas produz seu direito ao limitar o poder de disposição do bem pelo promitente-vendedor.

Pois bem, o compromisso de compra e venda também possui natureza obrigacional. Concluído o pagamento das parcelas, o promitente-vendedor deverá outorgar a escritura definitiva de compra e venda, o que corresponde a uma obrigação de fazer¹⁰⁴, por meio da qual se concretiza a declaração de vontade já devidamente evidenciada no instrumento contratual.¹⁰⁵

A outorga da escritura pública definitiva é definida por Frutuoso Santos, como o objeto imediato do compromisso de compra e venda, sendo, portanto, uma obrigação a se realizar, caracterizada como obrigação de fazer. Isto não impede que as partes estabeleçam outras obrigações, como por exemplo, a obrigação de dar, que ocorre quando o promitente-vendedor faz a cessão da posse do imóvel ao promitente-comprador.¹⁰⁶

¹⁰⁴ As obrigações de fazer, conforme aponta Clóvis Beviláqua, são muito numerosas, pois englobam várias modalidades, podendo ser prestações de trabalho, de serviço, entre outras. Ressalva o brilhante autor ainda, que em “[...] muitas outras vezes, consistirão num acto ou facto para cuja execução se não exige um desenvolvimento de força física ou intelectual. Quando alguém promete prestar uma fiança, o exemplo é de Savigny, a essência do ato, objeto da obrigação, não consiste no insignificante dispêndio de esforço que a prestação da fiança possa exigir, mas sim na necessidade de concluir a operação jurídica a que se vêm ligar, de um lado, os riscos, e do outro, as vantagens do crédito fornecido”. BEVILAQUA, Clovis. *Direitos das Obrigações*. Salvador: Livraria Magalhães, 1896, p. 71. Disponível em <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242359>. Acesso em: 22/05/2017.

¹⁰⁵ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 179.

¹⁰⁶ SANTOS, Frutuoso, op. cit., p. 107.

A obrigação de dar¹⁰⁷, sob a perspectiva de José Osório de Azevedo Júnior, é a obrigação de maior relevância para este instituto, pois está diretamente relacionada com o interesse das partes ao firmar o instrumento, estando, de um lado, a obrigação de dar a coisa ao promitente-comprador, o qual, por sua vez, deverá realizar o pagamento das prestações.¹⁰⁸

Ademais, é de se destacar a questão da exigibilidade da obrigação no compromisso de compra e venda. O seu cumprimento, isto é, a outorga da escritura definitiva, pelo do promitente-vendedor, é comumente vinculado ao pagamento de todas as prestações pelo promitente-comprador, que, se não as realizar, fica impedido de buscar o cumprimento forçado da obrigação.¹⁰⁹

Outrossim, tendo o promissário comprador cumprido com todas as disposições do compromisso de compra e venda e houver a recusa por parte do promitente-vendedor, este estará sujeito à efetivação *manu militari*¹¹⁰, isto é, o promitente-comprador poderá executar o compromisso em juízo.

2.2 A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E A NECESSIDADE DO REGISTRO

2.2.1 A execução do compromisso de compra e venda

Orlando Gomes assevera dois modos de execução do compromisso de compra e venda, sendo o primeiro pela escritura definitiva de compra e venda, e o segundo pela sentença constitutiva de adjudicação compulsória.¹¹¹

¹⁰⁷ A obrigação de dar, conforme define Clóvis Beviláqua, “é aquela cuja prestação consiste na entrega de uma coisa móvel ou imóvel, seja para constituir um direito real, seja somente para facultar um uso ou ainda a simples detenção. Se a coisa dar é certa, nela se compreendem os seus acessórios ainda que se achem, no momento, dela separados, salvo se, na convenção, o devedor foi eximido desse encargo. BEVILAQUA, Clovis. *Direitos das Obrigações*. Salvador: Livraria Magalhães, 1896, p. 65. Disponível em <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242359>. Acesso em: 22/05/2017.

¹⁰⁸ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. op. cit., p. 24. Também defende esta posição Valter Farid Antonio Junior, segundo o qual, o compromisso de compra e venda a ser firmado gera no campo obrigacional a obrigação de dar ao adquirente a posse do imóvel e a obrigação de fazer a outorga da escritura após o adimplemento das prestações pelo promitente-comprador. Op. cit., p. 97.

¹⁰⁹ GOMES, Orlando, 1998. Op. cit., p. 244. O autor ainda prossegue “[...] Nesse caso, não poderá exigir que a outra parte satisfaça sua prestação antes do cumprimento integral da obrigação que assumiu, nem seu pedido pode ser acolhido pelo juiz para determinação da adjudicação compulsória. Caberia, evidentemente, a exceptio non adimpleti contractus”

¹¹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 375.

¹¹¹ GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 334.

Frutuoso Santos, por sua vez, destaca outros dois modos de classificação da execução do contrato, sendo a execução específica e a execução genérica. A primeira é utilizada quando houver a recusa por parte do promitente-comprador na outorga da escritura, já a segunda será utilizada nas hipóteses em que não é possível aplicar a execução específica.¹¹²

Neste ponto, impende destacar que a execução pode ocorrer a partir das formas acima descritas, tendo em vista que o compromisso de compra e venda criado pelo Decreto-lei n. 58/37 é um contrato atípico¹¹³, não sendo, portanto, uma espécie de contrato preliminar, conforme já demonstrado no capítulo anterior. E neste contrato está claramente demonstrado o consentimento das partes, bem como as condições para a concretização do negócio, para, que após cumpridas, seja concluído o negócio por meio da escritura definitiva de compra e venda.

Assim, a escritura não se trata de um outro negócio jurídico, mas sim, o ato pelo qual se concretiza o interesse já anteriormente demonstrado pelas partes, por meio do cumprimento da obrigação celebrada no compromisso de compra e venda, sendo, portanto, vinculada a este.¹¹⁴

Seguindo este raciocínio, Valter Farid Antonio Junior fala do dever da outorga da escritura pública, que corresponde ao cumprimento da obrigação pactuada entre as partes. Confira-se:

O dever de outorga da escritura pública deriva do vínculo contratual, corresponde a ato de execução do compromisso de compra e venda e tem por fundamento direito pessoal que se opera *inter partes*. Depende de ato de colaboração do devedor, no caso, o compromitente vendedor, a quem incumbe a obrigação de conferir eficácia, mediante simples reiteração a manifestação de vontade já externada no compromisso de compra quanto à transferência da propriedade do imóvel compromissado após o pagamento integral do preço.¹¹⁵

Ainda segundo Orlando Gomes, “a prova mais incisiva de que o chamado contrato definitivo constitui mera execução do contrato precursor encontra-se na possibilidade de ser substituída a escritura por uma sentença com iguais efeitos”.¹¹⁶ Esta situação ocorre em razão de que a venda já ocorreu no momento em que foi firmado o compromisso de compra e venda, sendo o instrumento definitivo, apenas o ato pelo qual se concretiza a vontade das partes.

¹¹² SANTOS, Frutuoso. op. cit., p. 174.

¹¹³ Ibidem, p. 85.

¹¹⁴ GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 334. Tal afirmação é exemplificada pelo autor da seguinte maneira: “se entre o momento da conclusão do compromisso e o da assinatura do instrumento público definitivo ocorre o casamento do promitente vendedor, a outorga do cônjuge não é exigível, nem lhe assiste direito a promover a anulação da venda sob o fundamento de que faltou seu concurso”.

¹¹⁵ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. op. cit., p. 97.

¹¹⁶ GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 334.

Assim, na hipótese de recusa pelo promitente-vendedor na outorga da escritura definitiva de compra e venda, e tendo o promissário comprador adimplido com o pagamento de todas as prestações, faculta-se a este a proposição da ação de adjudicação compulsória.

2.2.2 O direito à adjudicação compulsória

Conforme já demonstrado no capítulo anterior, o cenário jurídico da compra e venda de imóveis a prestações, antes da edição do Decreto-lei n. 58/37, se mostrava desfavorável ao promitentes-compradores, pois, não havia um instrumento jurídico próprio, sendo estes regulados pelas disposições do art. 1.088 do Código Civil de 1916.

Como era possível o arrependimento segundo este diploma, muitos adquirentes eram surpreendidos pela recusa do promitente-vendedor quando era chegado o momento da outorga da escritura definitiva. E, por mais que tivessem cumprido com todas as determinações do compromisso e comprovassem o pagamento de todas as parcelas, os adquirentes não dispunham de mecanismo jurídico para fazer cumprir o seu compromisso de compra e venda.

Diante desta situação que total insegurança jurídica aos promissários-adquirentes, o legislador instituiu, por meio do Decreto-lei n. 58/37, um mecanismo de execução específica do compromisso de compra e venda, por meio da adjudicação compulsória.

Assim, com a regulamentação do instituto, o arrependimento pelo compromitente-vendedor não o dispensa simplesmente do cumprimento da obrigação pactuada. O Estado passou a proteger os direitos do promissário comprador. Este, diante da recusa do promitente-vendedor, pode, demonstrando a quitação das parcelas e o atendimento a todas as exigências do instrumento contratual, pedir o cumprimento da obrigação em juízo. A sentença constitutiva supre a manifestação do promitente-vendedor.¹¹⁷

A possibilidade da adjudicação compulsória nos compromissos de compra e venda ocorre em razão de que o consentimento das partes já havia sido demonstrado no próprio compromisso, assim, não há “atividade negocial” no contrato definitivo, como bem assevera Orlando Gomes. Para este autor,

Ao ordenar a adjudicação compulsória, mais não faz a autoridade judiciária do que determinar a execução sob forma específica de uma obrigação contratual voluntariamente descumprida. Torna-se evidente, nestas condições, que a conclusão do processo translativo anterior à transcrição é simples execução do contrato de compromisso de venda, tanto assim que a sentença constitutiva não pode exigir do promitente-vendedor outras prestações, restringindo-se a ordenar a adjudicação compulsória.¹¹⁸

¹¹⁷ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 179.

¹¹⁸ GOMES, Orlando, 1999. op. cit., p. 334.

Assim, o Decreto-Lei n. 58/37, garantiu ao promitente-comprador a possibilidade de requerer, em juízo, o cumprimento do seu compromisso de compra e venda, quando houver a recusa, ou impossibilidade da parte que é obrigada a outorgar a escritura. A sentença supre a manifestação do compromitente-vendedor, e equivale ao título translativo de propriedade.¹¹⁹

Diante deste direito assegurado ao promitente-comprador, parecia que a situação estava, por sua vez, resolvida. Ocorre que, a redação confusa do Decreto-lei n. 58/37 e das suas legislações posteriores, acarretou na confusão pelos magistrados, entre o direito à adjudicação compulsória e o direito real atribuído após o registro do contrato.¹²⁰

Conforme será demonstrado, o direito à adjudicação compulsória só poderia ser exercido se houvesse o registro do compromisso de compra e venda. Esta exigência, que por muito tempo vigorou no ordenamento jurídico, prejudicou os adquirentes.

2.2.3 O entendimento consolidado na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal quanto à necessidade do registro para a adjudicação compulsória

A redação original do artigo 16 do Decreto-lei n. 58/37 elenca a previsão quanto à possibilidade da adjudicação compulsória, e não exige a necessidade do registro do compromisso para a tutela jurisdicional deste direito. Decorre-se desta previsão que este artigo “estabelece mecanismo compatível apenas com o direito *pessoal, obrigacional, ou de crédito*, nunca porém, com o *direito real*” (grifo do autor).¹²¹

A discussão inicial que se instalou entre os magistrados era quanto à aplicabilidade desta legislação aos imóveis não-loteados. Assim, conforme assevera Frutuoso Santos, a partir da análise da jurisprudência da época, havia dois posicionamentos: o primeiro evidenciava que os compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, mesmo que levados a registro, não podiam ser submetidos à adjudicação compulsória, pois os direitos derivados do registro eram apenas quanto à oponibilidade a terceiros.¹²²

Já o segundo, demonstrava que era possível a execução específica do compromisso de compra e venda de imóveis não-loteados, mas condicionava este direito ao registro do respectivo contrato.¹²³

¹¹⁹ Ibidem, p. 331.

¹²⁰ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. op.cit., p. 26.

¹²¹ BESSONE, Darcy. op. cit., p. 111

¹²² SANTOS, Frutuoso. op. cit., p. 175.

¹²³ SANTOS, Frutuoso. op. cit., p. 176.

Na obra de Ana Maria Funck Scherer, encontra-se ainda, um terceiro entendimento, o qual admitia a execução específica do compromisso de compra e venda de imóveis não-loteados, ainda que não tivesse sido levado a registro, conforme verificado na decisão, abaixo:

A falta de inscrição da promessa de venda de imóvel não loteado não afeta a obrigação resultante do contrato; retira-lhe, apenas, a eficácia real. Sem inscrição não atua a promessa como um direito real, não induzindo preferência sobre direitos reais posteriormente inscritos ou transcritos; mas subsiste o contrato em si mesmo, no que tange às obrigações de caráter meramente pessoal [...].¹²⁴

Com a promulgação da Lei n. 649/49, a possibilidade da adjudicação compulsória foi estendida aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, pacificando esta questão. Quanto à necessidade do registro para a adjudicação compulsória, a alteração promovida por esta lei no artigo 22 do Decreto-lei n. 58/37, foi interpretada, tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência, como indispensável, inaugurando este entendimento que perdurou nos julgados da época.

Da redação deste artigo, verifica-se que o registro é pressuposto para a adjudicação compulsória, pois prevê que “os contratos, [...] **desde que inscritos em qualquer tempo**, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes **confere o direito de adjudicação compulsória**, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil” (grifo nosso).

Segundo Darcy Bessone, dá leitura deste artigo, tem-se “a impressão de que a cláusula ‘desde que inscritos a qualquer tempo’ comanda duas proposições finais, a saber, a referente ao direito real e a relativa ao direito de adjudicação compulsória”.¹²⁵

Para corroborar com esta dedução, tem-se o artigo 23 do referido diploma, ao dispor que “nenhuma ação ou defesa se admitirá, fundada nos dispositivos desta lei, sem apresentação de documento comprobatório do registro por ela instituído”. Para Valter Farid Junior, o objetivo deste artigo não era a exigência do registro para a adjudicação compulsória, mas sim proteger os direitos do promitente-comprador. Confira-se:

O detalhe a que não se atentou na época era que a intenção do legislador, ao editar o artigo 23 do Decreto-lei n. 58/37, foi coibir abusos do loteador e não inibir o exercício de direitos por parte do adquirente, genuíno destinatário da proteção legal. Visou impedir que o empreendedor buscasse a resolução de contratos de compromisso de compra e venda e nos casos em que não tivesse

¹²⁴ SCHERER, Ana Maria Funck. op. cit., p. 41. (Ac. da 2ª Turma do Supremo Tribunal Federal, de 13.05.47, no agravo n. 13.181, relator Min. Edgar Costa. In: Rev. Forense, v. CXV, p. 81-6).

¹²⁵ BESSONE, Darcy. op cit., p. 115.

promovido o prévio registro do empreendimento exigido por seu artigo 1º, e não obstacularizar o recebimento da escritura por parte de quem procedeu ao pagamento integral do preço.¹²⁶

Entretanto, a interpretação dada pelos magistrados foi a de que este dispositivo, juntamente com o artigo 22, condicionava o exercício do direito à adjudicação compulsória ao registro. Este entendimento foi inclusive consolidado pelo Supremo Tribunal Federal, que editou a Súmula 167, nos seguintes termos: “Não se aplica o regime do Decreto-Lei 58, de 10.12.1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro”.¹²⁷

Leis posteriores também vieram a consagrar este entendimento, como é o caso da Lei das Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64), que em seu art. 35, §4º, prevê o direito à obtenção compulsória do contrato definitivo, como uma consequência da averbação dos contratos preliminares.¹²⁸

Ainda, a redação do art. 69 da Lei n. 4.380/64 também evidencia a indispensabilidade do registro para obtenção compulsória da escritura definitiva, nos contratos de promessa de cessão.¹²⁹

Assim, bem concluiu José Osório de Azevedo Júnior, ao dispor que “diante de tais textos, que – diga-se de passagem – guardavam coerência entre si e repisavam o tema de

¹²⁶ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. op. cit., p. 105.

¹²⁷ De acordo com Mário Aguiar Moura, esta Súmula foi editada para os compromissos compra e venda de imóveis loteados, visando restringir o “regime especial” previsto no Decreto-lei n. 58/37 aos compromissos de compra e venda que não eram levados a registro. Esta Súmula passou, por sua vez, a ser aplicada também aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados. Ademais, o autor ressalva que a divergência quanto à necessidade ou não do registro para a adjudicação compulsória se restringe aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, já que os compromissos de compra e venda de imóveis loteados era do conhecimento do oficial de registro de imóveis. Acredita-se por ser em razão da exigência da apresentação do “contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes” quando do depósito dos documentos necessários para a venda, conforme previsão do art. 1º do referido Decreto-lei. Assim, o referido autor conclui “Ora, nos contratos da espécie, além de padronizados e sempre sujeitos ao crivo do exame administrativo procedido pelo oficial do Cartório do Registro de Imóveis, é certo que, pago o preço, sempre haverá oportunidade jurídica para a adjudicação compulsória prevista no art. 16 do Dec.-lei 58/37 e no art. 25 da Lei 6.766/79. MOURA, Mário Aguiar. Adjudicação compulsória com fundamento em promessa de compra e venda não registrada. *Revista de Processo*, São Paulo. v. 44., p. 264-272, 1986 (Disponível na base de dados da Revista dos Tribunais Online <<http://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/authentication/formLogin>> Acesso em: 24 mar. 2017.

¹²⁸ Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acôrdo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32. [...] § 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

¹²⁹ Art. 69. O contrato de promessa de cessão de direitos relativos a imóveis não loteados, sem cláusula de arrependimento e com emissão de posse, uma vez inscrita no Registro Geral de Imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no artigo 16 do Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e no artigo 346 do Código do Processo Civil.

maneira semelhante, a jurisprudência era bastante firme nesse sentido, isto é, de vincular o direito à adjudicação compulsória ao registro do contrato”.¹³⁰

Ademais, sobreveio a súmula 413 do Supremo Tribunal Federal, a qual foi ao encontro do entendimento da época, nos seguintes termos: “O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais”. Quanto a estes requisitos, José Osório de Azevedo Junior assevera que correspondem à irretratabilidade e ao registro do compromisso de compra e venda¹³¹, comprovado no julgado mencionado abaixo:

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. ENTRE OS REQUISITOS LEGAIS REFERIDOS NA SÚMULA 413 ESTÁ A NECESSIDADE DA INSCRIÇÃO DO CONTRATO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, SEGUNDO A JURISPRUDÊNCIA DO S.T.F. PRECEDENTES. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO.¹³²

Não obstante ter havido uma nova alteração do art. 22, pela lei n. 6014/73, a qual estabeleceu o rito sumaríssimo (hoje sumário) para a ação de adjudicação compulsória de imóveis loteados ou não, e ter incluído neste, os contratos de cessões de direitos relativos a imóveis não loteados, mantinha-se a vinculação do registro, para exercer o direito à adjudicação compulsória.

Desta forma, tem-se como consubstanciada pela Suprema Corte, por meio das Súmulas 167 e 413, que o registro é pressuposto indispensável para adjudicação compulsória. Veja-se os julgados a seguir:

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS E CONDIÇÃO IMPRESCINDIVEL A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA DE IMÓVEL PROMETIDO A VENDA POR INSTRUMENTO PARTICULAR, SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO E JÁ QUITADO O PREÇO. INTELIGENCIA DOS ARTS. 22 E 23 DO DECRETO-LEI 58/37, NA REDAÇÃO PELA LEI 6014/73. CORRETA A JURISPRUDÊNCIA DO S.T.F., EM FACE DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL COMPROVADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO.¹³³

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS E REQUISITO INDISPENSÁVEL A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA DE IMÓVEL PROMETIDO A VENDA

¹³⁰ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. op. cit., p. 26.

¹³¹ Idem.

¹³² RE 103501, Rel. Min. SYDNEY SANCHES, Primeira Turma, julgado em 05/03/1985, DJ 12-04-1985. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=195707>. Acesso em: 21 maio 2017.

¹³³ RE 104298, Rel. Min. DJACI FALCAO, Segunda Turma, julgado em 26/02/1985, DJ 22-03-1985. Disponível em <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=196381>. Acesso em 21 maio 2017.

POR COMPROMISSO PARTICULAR. JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL CONSUBSTANCIADA NAS SUMULAS 167 E 413. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO.¹³⁴

Chama a atenção nestes julgados, o fato de que nas instâncias inferiores, reconhecia-se perfeitamente a distinção entre o direito pessoal, decorrente do compromisso, e o direito real, decorrente do registro, reconhecendo a natureza do direito à adjudicação compulsória como direito pessoal, dispensando, portanto, a exigência do registro para o reconhecimento desta ação. Todavia, quando o recurso alcançava a instância superior, invoca-se os precedentes já consolidados pela Suprema Corte, a qual dava procedência para a imprescindibilidade do registro.

Este entendimento, apesar de embasado nos artigos 22 e 23 do Decreto-lei n. 58/37, e nas Súmulas editadas com base nestes, ia de encontro ao grande objetivo desta legislação, que era a de proteger os direitos dos promissários-compradores. O formalismo decorrente desta exigência continuou a prejudicar os adquirentes, que por desconhecimento, ou por falta de oportunidade, não levavam os compromissos a registro.

Na doutrina, o pensamento se mostrava diferente daquele consolidado pelo Supremo Tribunal Federal. Para os autores que se debruçaram ao estudo deste instituto, era evidente que o direito à adjudicação compulsória não derivava do direito real atribuído ao promissário comprador que procedia ao registro do contrato. Da análise de Frutuoso Santos, verifica-se o pensamento da época:

Outrossim, a análise menos atenta da Lei n. 649, de 1949, faz pensar que, antes da inscrição, o contrato de promessa é uma simples relação de direito pessoal, e que, uma vez inscrito, torna o promitente comprado investido de um direito real, por força do qual pode, nos termos da lei, promover a adjudicação compulsória do imóvel prometido. Não é, porém, esta a inteligência da lei. A intenção do legislador não foi a de conferir ao promissário 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 geral que rege todo o contrato.¹³⁵

Nesta esteira, insere-se também o estudo de Darcy Bessone. A partir de uma análise minuciosa do Decreto-lei n. 58/37, este autor comprova a natureza estritamente obrigacional do direito à adjudicação compulsória. O dever de interpelação do promitente-vendedor para que se outorgue a escritura, e, no caso de recusa, a faculdade concedida ao promissário para solicitar

¹³⁴ RE 108548, Rel. Min. CARLOS MADEIRA, Segunda Turma, julgado em 30/05/1986, DJ 27-06-1986. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=199872>. Acesso em: 21 maio 2017.

¹³⁵ SANTOS, Frutuoso. op. cit., p. 170.

a adjudicação em juízo, evidencia o mecanismo inerente ao âmbito dos direitos pessoais, pois, age-se sobre a pessoa (*jus in persona*), e não sobre a coisa (*jus in re*), como ocorre com o titular do direito real.¹³⁶

Ademais, no artigo 5º do referido Decreto-lei, que faz referência à averbação do compromisso de compra e venda, fica evidente o intuito do legislador de proteger o compromissário, expressamente dito nos motivos desta lei (“cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos”), em oposto ao que foi levantado pela jurisprudência, que vinculou este à adjudicação compulsória.¹³⁷

É de se observar, ainda, que a última alteração promovida no artigo 22 pela Lei n. 6.014/73, vinculou o artigo 16 aos artigos 640 e 641 do então Código de Processo Civil vigente à época. Estes artigos, que tratam da execução coativa da obrigação de fazer, não exigem o registro, confirmando, portanto, a tese de que a adjudicação compulsória está no campo do direito pessoal.¹³⁸

Este entendimento, apesar de não ser reconhecido pelo STF, foi visualizado na jurisprudência dos tribunais, conforme apontado na obra de Agathe Elsa Schmidt Silva, que destacou algumas decisões. Veja-se:

[...] O 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo decidiu pelo deferimento de adjudicação a compromissário de imóvel loteado cujo instrumento não fora registrado. Na fundamentação do acórdão, destacamos o seguinte trecho: ‘...os dispositivos do Código de Processo Civil (arts. 346 e s.) não fazem distinção alguma entre compromissos inscritos ou não inscritos, aplicando-se mesmo aos contratos preliminares, com a restrição única de que preencham as condições de validade do definitivo’.¹³⁹ Idem, a 2ª Câmara do 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo: ‘É dispensável a inscrição do compromisso de compra e venda no registro imobiliário para dar direito à adjudicação compulsória’.¹⁴⁰

Já no que se refere à Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Darcy Bessone destacou a redação do art. 25¹⁴¹, que separou “[...] a adjudicação compulsória, oriunda do próprio contrato e independente do registro, e o direito real oponível a terceiros, produzido pelo registro”¹⁴².

¹³⁶ BESSONE, Darcy. op. cit., p. 111.

¹³⁷ Ibidem, p. 112.

¹³⁸ Ibidem, pp. 112-113.

¹³⁹ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. op. cit., p. 130 (EI 94.373, 1º TACSP, Rel. Juiz Moreno Gonzalez, julgado em 20-4-1973. In: RT, 454:130-5).

¹⁴⁰ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. op. cit., p. 130-131 (Ap. 19.586, Rel. Juiz Álvares Cruz, julgado em 24-7-1974. In: RF, 251:215-6).

¹⁴¹ Art. 25. São irretroatáveis 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.

¹⁴² BESSONE, Darcy. op. cit., p. 112. Posteriormente, com a Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que promoveu importantes alterações nos dispositivos das Leis n. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e

Diante do exposto, foi demonstrado que, a partir do compromisso de compra venda decorrem tantos direitos pessoais, referente à relação obrigacional pactuada entre as partes, quanto direitos reais, atribuídos em decorrência do registro do contrato.

Já no que se refere ao direito à adjudicação compulsória, apesar da redação do artigo 16 do Decreto-lei n. 58/37 não ter exigido o registro como requisito desta ação, a jurisprudência, com base na redação confusa dos artigos 22 e 23, passou a condicionar o seu exercício ao registro. Tal entendimento, consolidado na Súmulas 167 e 413 editadas pelos Supremo Tribunal Federal, perdurou por décadas, prejudicando inúmeros promitente-compradores que não registravam os seus compromissos.

Este entendimento da Suprema Corte foi construído a partir de uma visão equivocada da natureza da adjudicação compulsória, que, conforme foi demonstrado, é decorrente da relação obrigacional do contrato, e não do direito real atribuído ao promitente-comprador no momento do registro.

Logo, o direito à adjudicação compulsória independe do registro do compromisso de compra e venda, pois está vinculado ao cumprimento da obrigação por parte do promitente-comprador.

De todo modo, verificou-se um avanço por parte dos tribunais, que, dispensando os precedentes da Suprema Corte, reconheciam o direito à adjudicação compulsória sem a necessidade do registro, caminhando ao encontro do que a legislação mais estimava, que é a proteção do promitente-comprador, e também, demonstrando uma visão acertada da distinção entre o direito pessoal, decorrente do compromisso, e o direito real, decorrente do registro.

Assim, será demonstrado no próximo capítulo que este entendimento aplicado por alguns tribunais ganhou força, e se consolidou com a promulgação da Constituição Federal de 1988. Esta matéria, revista pelo Superior Tribunal de Justiça, ganhou nova interpretação, dando espaço a novos precedentes, mais voltados aos interesses da sociedade.

n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), um importante passo foi tomado, reconhecendo o compromisso de compra e venda de imóveis loteados como título hábil para a transmissão da propriedade, desde que devidamente quitado. É o que prevê o §6º, no art. 26 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, dispensando-se a própria escritura pública, e consequentemente, a necessidade da adjudicação compulsória no caso de recusa por parte do promitente-vendedor.

3 A MUDANÇA DE ENTENDIMENTO ADOTADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E A PROMESSA DE COMPRA E VENDA REGULADA PELO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Consoante já evidenciado nos tópicos anteriores, o Decreto-lei n. 58/37 inaugurou um novo regime às transações imobiliárias feitas a prestações. Com efeito, o advento de uma nova figura contratual – o compromisso de compra e venda de imóveis, passou a regular estas relações, e a garantir maiores direitos aos promitentes-compradores.

Dentre os artigos desta importante legislação, que, não obstante já terem sido objeto de análise, demandam novamente um destaque, tem-se o artigo 5º, que declara a atribuição de direito real oponível a terceiro, isto é, garante o direito de sequela ao promitente-comprador, na hipótese de alienações posteriores do imóvel a terceiro. Esse direito, conforme já ressaltado, é atribuído quando o compromisso é registrado.

Além destes, destaca-se ainda os artigos 15 e 16, tratando, respectivamente, do direito atribuído ao promissário comprador de exigir a outorga da escritura quando ultimado o pagamento das prestações e no caso de recusa por parte do promitente-vendedor, o direito de exigir em juízo o cumprimento da obrigação pactuada, por meio da adjudicação compulsória.

Ocorre que, conforme demonstrado no capítulo anterior, o direito à adjudicação compulsória passou a ser vinculado ao registro do compromisso de compra e venda, devido à redação confusa do art. 22 deste Decreto, cuja interpretação por parte dos magistrados, foi a de que não era possível conceder a adjudicação compulsória sem o devido registro.

As legislações posteriores, conforme visto, também vincularam este direito ao registro. Inúmeras foram as ações de adjudicação compulsória propostas pelos promitentes-compradores que não obtiveram procedência, pela falta do registro. A estes, embora toda a preocupação do legislador em ter promovido meios para fazer cumprir o contrato, cabia-lhes apenas devolver o imóvel e pleitear uma indenização ao promitente vendedor.

Não bastasse, este entendimento foi consolidado pelo Supremo Tribunal Federal, com a edição das Súmulas 167 e 413, já analisadas em tópico acima, aplicando-se aos imóveis loteados e não loteados, respectivamente.

Assim, será demonstrado neste capítulo o esforço desenvolvido pela doutrina e pela jurisprudência no intuito de modificar este entendimento, relatando os caminhos que antecederam a edição da Súmula 239 pelo Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, diante da inserção deste instituto no Código Civil de 2002, analisar-se-á como ocorreu o regramento desta matéria, que reacendeu a discussão quanto à exigência do registro para a adjudicação compulsória.

Ao final, será apresentado um panorama da adjudicação compulsória para os compromissos de venda de imóveis loteados e não loteados, e das suas legislações pertinentes.

3.1 O RECONHECIMENTO DA PRESCINDIBILIDADE DO REGISTRO PARA A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Da definição da ação de adjudicação compulsória, elaborada por Ricardo Arcoverde Credie¹⁴³, compreende-se que se trata de uma ação de direito pessoal, pois, está no campo da relação obrigacional pactuada entre as partes no compromisso de compra e venda. Quando o promitente-vendedor se recusa a cumprir a obrigação pactuada – a outorga escritura definitiva, o promissário comprador pode valer-se desta ação para exigir o cumprimento da avença pactuada.

Todavia, o que se visualizou na jurisprudência, até então, era a vinculação deste direito ao registro do compromisso de compra e venda. Esta interpretação resulta da redação confusa do art. 22 do Decreto-lei n. 58/37, já ilustrado alhures.

Os caminhos que levaram a mudança deste entendimento, serão desenvolvidos neste tópico, em que será demonstrado o papel desenvolvido pela doutrina e pela jurisprudência na busca da correta interpretação das legislações que regulamentam os compromissos de compra e venda.

3.1.1 A contribuição da doutrina e da jurisprudência

De início, destaca-se a contribuição de Darcy Bessone, que, a partir da análise do Decreto-lei n. 58/37, elabora profundo estudo deste instituto. Para este autor, é nítida a diferença entre os direitos instituídos pelos artigos 5º e 16 deste Decreto. Além da diferença de que o art. 5º trata de direito real e o 16 de direito pessoal, o autor destaca que “o primeiro surge no

¹⁴³ “É a ação pessoal que pertine ao promissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel – (que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva) – tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado”. CREDIE, Ricardo Arcoverde. *Adjudicação Compulsória*. 6. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros Editores, 1994, p. 34-35.

momento do registro do contrato, *antes e independentemente do pagamento do preço*, enquanto do segundo somente se configura *após o pagamento integral do preço*” (grifo do autor).¹⁴⁴

Ademais, a partir de uma análise do advento do instituto a partir dos elementos histórico, teleológico e sistemático da lei, Bessone aponta que:

[...] No caso, os debates doutrinários anteriores ao Decreto-lei n. 58 e o Projeto Waldemar Ferreira, modelado pela lei uruguaia, esclarecem, *historicamente*, que a nova lei teve por objeto instituir a execução coativa e *in natura* da promessa de compra e venda. Sendo essa a sua finalidade, a *teleologia* do diploma legal prestigia a interpretação que afirma existir, no atinente à *adjudicação compulsória*, simples *obrigação de fazer*. Por fim, sob o aspecto *sistemático*, haveria a considerar que o art. 15 não exige a averbação, como condição da execução forçada e específica da *obrigação de contratar*, assumida pelo promitente, sendo certo, ainda, que, no sistema do nosso direito geral, a criação de *direitos pessoais e obrigações* independe de registro [...].¹⁴⁵ (grifo do autor)

Logo, não era outra, se não esta, a interpretação que deveria ser dada ao referido Decreto. Conforme visto, o direito à adjudicação compulsória nasce com a integralização do preço, podendo ocorrer em momento anterior ou posterior ao registro, e também na falta dele. O direito real, por sua vez, nasce com o registro do compromisso de compra e venda, independentemente do pagamento estar integralizado.¹⁴⁶

Nestes termos, insere-se o parecer de Orlando Gomes, em que o autor se retrata quanto à sua antiga alegação de que a execução coativa derivava da inscrição da promessa no registro, passando a reconhecer que o direito à adjudicação compulsória se refere ao direito obrigacional oriundo do compromisso de compra e venda, e não mais do direito real oriundo do compromisso. Veja-se:

Certo é, com efeito, que a adjudicação compulsória por intervenção do juiz resulta, não da inscrição ou da particularidade de ter o compromissário direito real, mas de haver contraído, sem poder arrepender-se, uma obrigação de fazer consistente em emitir declaração negocial que é suprável por sentença judicial.¹⁴⁷

Enquanto predominava o entendimento na Suprema Corte quanto à indispensabilidade do registro, percebia-se, na jurisprudência dos tribunais, a tentativa de superação deste

¹⁴⁴ BESSONE, Darcy. op. cit., p. 114.

¹⁴⁵ Idem.

¹⁴⁶ AZEVEDO JUNIOR, José Osório. op. cit., p. 28.

¹⁴⁷ GOMES, Orlando. Pressupostos da inscrição de promessa de venda – execução para cumprimento de obrigação de fazer – substituição de declaração negocial. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 63, v. 469, 1974, p. 39-44.

entendimento. Valendo-se do art. 639¹⁴⁸ do Código de Processo Civil de 1973, os magistrados buscavam conceder o mesmo efeito da adjudicação compulsória, convertendo a lide em ação de outorga de escritura, que não necessita do registro, conforme verificado na decisão de Sydney Sanches. Veja-se:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPROMISSO NÃO INSCRITO.
A FALTA DE REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO IMPEDE A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL PROMETIDO À VENDA, MORMENTE TENDO EM VISTA O DISPOSTO NO ART. 639 DO CPC, POIS O QUE SE PRETENDE NA AÇÃO É O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO POR PARTE DO PROMITENTE VENDEDOR DE OUTORGAR A ESCRITURA.

[...] Enfatizou a ré a falta de inscrição e averbação dos contratos no Registro Imobiliário competente para, com isso, sustentar o descabimento da ação de adjudicação compulsória. Essa falta, como é sabido, tem sido considerada suficiente pelo Colendo Supremo Tribunal Federal para se ter por inviável essa espécie de ação. No caso, o autor rotulou seu pedido de "ação de adjudicação compulsória", mas o que, em substância, pretende, é que a promitente vendedora cumpra a obrigação de outorgar escritura definitiva, assumida no contrato originário de compromisso. E invoca seu direito de cessionário do direito da primitiva promissária compradora.¹⁴⁹

O que se observa neste e em outros julgados da época, é a manutenção desta tutela por meio dos artigos genéricos do Código de Processo Civil de 1973 (arts. 639 a 641), que tratam da execução das obrigações de prestar declaração de vontade, aplicada aos contratos preliminares.¹⁵⁰ E, como ações de natureza puramente pessoal, não dependiam do registro para sua aceitabilidade.

Em consonância a esta aplicação, visualiza-se a remissão expressa aos artigos 640 e 641 no art. 22 do Decreto-lei n. 58/37, que disciplina quanto ao direito à adjudicação compulsória, após as alterações promovidas pela lei n. 6.014/73. Todavia, em pese a alteração ter elencado estes artigos, permanecia-se indistinta quanto à vinculação do registro como pressuposto para a adjudicação compulsória, o que, conseqüentemente, resultou na busca pelos magistrados em não tratar as ações como de adjudicação compulsória, mas sim de outorga da escritura.

A respeito disto, Orlando Gomes destaca que “O novo Código de Processo Civil [1973] limpou a área para a aceitação em sentença, independentemente da inscrição, de execução

¹⁴⁸ Art. 639. 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.

¹⁴⁹ 1.º Tribunal de Alçada de São Paulo, ApCiv 263.443 - j. 5/12/1979 - julgado por Sydney Sanches. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 18, p. 274, 1980. (Disponível na base de dados da Revista dos Tribunais Online: <http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/authentication/formLogin>. Acesso em: 30 maio 2017).

¹⁵⁰ CREDIE, Ricardo Arcoverde. op. cit., p. 44.

coativa em forma específica da obrigação de emití-la, a declaração negocial contraída em promessa irrevogável de venda”¹⁵¹. Este entendimento se fortaleceu, e, apesar de não superar a tese da imprescindibilidade do registro consolidada na Suprema Corte, era apreciado em muitos julgados da época, como verificado neste julgado abaixo:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - ADMISSIBILIDADE AINDA QUE O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO ESTEJA INSCRITO. O DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA TEM COMO BASE FÁTICA O CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA VÁLIDO ENTRE AS PARTES. A INSCRIÇÃO SÓ VALE PARA ATRIBUIR AOS COMPROMISSÁRIOS DIREITO REAL OPOSTO A TERCEIROS (ERGA OMNES).

[...] Ora, nos contratos em geral, o direito do credor não está sujeito senão às condições substanciais de validade e eficácia do negócio pré-avençado, dentre as quais não figura o registro imobiliário, ainda que a avença verse sobre imóvel. Seria esdrúxulo que, procurando beneficiar o compromissário, a lei, ao revés, viesse prejudicá-lo com uma exigência que não seria imprescindível se utilizasse das vias ordinárias para postular do promitente a obrigação de fazer a sentença ao Juiz, que produzisse o mesmo efeito do contrato prometido, na omissão do promitente. [...].¹⁵²

De forma contundente, buscavam os magistrados, conceder o direito à obtenção da escritura definitiva, sem tratar o registro como pressuposto para este direito, dando a correta interpretação ao art. 22 do Decreto-lei, dissociando a vinculação entre o registro e a adjudicação compulsória.

Na doutrina, não mais se visualizava outro entendimento. Segundo Ricardo Credie, o reconhecimento da possibilidade da adjudicação compulsória, independentemente do registro, é correto porque esta ação, de natureza pessoal, “é suficiente por si só para amparar o direito à escritura do compromissário comprador, e a execução da obrigação de fazer nunca dependeu da mera garantia de preponderância jurídica com relação a terceiros em que se constitui o registro”.¹⁵³

De todo modo, verificou-se um avanço por parte dos tribunais, que, dispensando os precedentes da Suprema Corte, reconheciam o direito à adjudicação compulsória sem a necessidade do registro, caminhando ao encontro do que a legislação mais estimava, que é a

¹⁵¹ GOMES, Orlando. Pressupostos da inscrição de promessa de venda – execução para cumprimento de obrigação de fazer – substituição de declaração negocial. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 63, v. 469, 1974, p. 39-44.

¹⁵² 1.º Tribunal de Alçada Cível de São Paulo, ApCiv 257.009 - j. 23/10/1979 - julgado por Carlos Ortiz. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 19, p. 296, 1980. (Disponível na base de dados da Revista dos Tribunais Online: <http://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/authentication/formLogin>. Acesso em: 30 maio 2017).

¹⁵³ CREDIE, Ricardo Arcoverde. op. cit., p. 66.

proteção do promitente-comprador e, também, demonstrando uma visão acertada da distinção entre o direito pessoal, decorrente do compromisso, e o direito real, decorrente do registro.

Ademais, com a promulgação da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79), o entendimento quanto à separação entre o registro e a adjudicação compulsória foi fortalecido, eis que a redação do art. 25, assim prevê: “São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros”.

Desta forma, restou clarividente que o efeito do registro é a atribuição do direito real, não sendo este condição para a adjudicação compulsória. Assim, o entendimento quanto aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, que são irretratáveis, é quanto a dispensa do registro.¹⁵⁴

Tal entendimento, na opinião de José Osório de Azevedo Júnior, também deve ser estendido aos compromissos de compra e venda de imóveis não-loteados, que permaneceram sob a égide do Decreto-lei n. 58/37, com a redação mal formulada do seu art. 22.¹⁵⁵

Assim, demonstrou-se que, gradativamente, o entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal se desfortalecia diante dos julgados da época, que buscavam meios para conceder a adjudicação compulsória independentemente do registro da avença. Logo, o próximo passo foi tomado pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme será demonstrado no tópico tratado na sequência.

3.1.2 A passagem da matéria para análise pelo Superior Tribunal de Justiça e a consolidação do entendimento que dispensa o registro para a adjudicação compulsória

Com a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil, em 1998, o entendimento quanto à dispensa do registro rumou para a sua consolidação. É que, com a criação do Superior Tribunal de Justiça, cujas atribuições estão dispostas nos artigos n. 104 e 105 da Magna Carta, esta matéria passou a ser analisada por esta Corte.

De especial relevo é a contribuição do Ministro Sidnei Beneti, ao demonstrar a atuação do Superior Tribunal de Justiça como uma atividade de depuração das decisões proferidas em todo o País, promovendo o confronto entre estas decisões a fim de, “em operação de abstração,

¹⁵⁴ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 184.

¹⁵⁵ AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. op. cit., pp. 35-36.

ao exame de precedentes individuais, realizar a extração do sentido essencial da interpretação dos textos das leis infraconstitucionais”.¹⁵⁶

Mais adiante, o Ministro complementa “a proclamação da jurisprudência pelo Superior Tribunal de Justiça não se realiza, imediatamente, no interesse das partes, mas, sim, de toda a sociedade [...]”.¹⁵⁷

Desta forma, o panorama quando da criação desta Corte, era este: a) O Supremo Tribunal irreduzível quanto à exigência do registro, calcado nas Súmulas 167 e 413; b) Os Tribunais, em minoria crescente, admitindo a ação de adjudicação compulsória mesmo sem haver o registro; c) a doutrina defendendo a dispensa do registro para esta ação, tendo em vista que a adjudicação compulsória resulta da relação obrigacional do contrato e não do direito real atribuído quando do registro do contrato.

Logo, atendendo aos chamados dos tribunais, da doutrina, e principalmente da sociedade, esta Corte, já nas primeiras decisões que a alcançaram, tornou a dar a necessária interpretação às legislações deste tema, quanto a imprescindibilidade do registro do compromisso de compra e venda, tanto para imóveis loteados quanto para imóveis não loteados, dispensando, por sua vez, as Súmulas 167 e 413 do STF, conforme se depreende do julgado a seguir elencado.

PROMESSA DE VENDA DE IMÓVEL - INSTRUMENTO PARTICULAR – ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. DECRETO-LEI 58/37 - LEI 6766/79. A PROMESSA DE VENDA GERA EFEITOS OBRIGACIONAIS NÃO DEPENDENDO, PARA SUA EFICÁCIA E VALIDADE, DE SER FORMALIZADA EM INSTRUMENTO PÚBLICO. O DIREITO A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA E DE CARÁTER PESSOAL, RESTRITO AOS CONTRATANTES, NÃO SE CONDICIONANDO A OBLIGATIO FACIENDI A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

[...] Se assim é para os imóveis loteados, inexistente razão para que seja de modo diverso quanto a outros imóveis. A Lei n. 649 pretendeu, sem dúvida, conferir adjudicação compulsória aos imóveis não loteados, nos mesmos casos dos loteados. Modificada a situação em relação aos primeiros, ter-se-á por modificada também quanto aos outros. Considero que o dispositivo invocado fornece base legal suficiente para que se possa adotar o entendimento acima exposto, na medida em que se considerasse que a lei anterior não o admitia. Por todo o exposto, tenho como certo que a promessa de compra e venda poderá propiciar adjudicação compulsória, mesmo se consubstanciada em instrumento particular, como pacífico na jurisprudência do Supremo Tribunal. Quanto à exigência do registro, tratava-se de formalidade incompreensível, eis que se cogita de adimplemento de obrigação de fazer. Com o advento da Lei

¹⁵⁶ BENETI, Sidnei. Formação de Jurisprudência Nacional no Superior Tribunal de Justiça. *Doutrina*: edição comemorativa, 25 anos. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2014, p. 221.

¹⁵⁷ BENETI, Sidnei. Formação de Jurisprudência Nacional no Superior Tribunal de Justiça. *Doutrina*: edição comemorativa, 25 anos. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2014, p. 222.

n. 6.766/1979, supera-se a objeção de que haveria imposição legal, ainda que injustificável [...].¹⁵⁸

Ao que tudo indicava, firmava-se no Superior Tribunal de Justiça a tese da imprescindibilidade do registro para a tutela do promissário comprador que almejava a adjudicação compulsória, reconhecendo que este direito advém da relação obrigacional do compromisso de compra e venda e não do direito real atribuído pelo registro.

Com efeito, este entendimento ficou consolidado por meio da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, nestes termos: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Ademais, da jurisprudência acima transcrita, extrai-se que a aplicação da Súmula é pertinente tanto para os compromissos de compra e venda de imóveis loteados e de imóveis não loteados. Tal entendimento, compreende-se a partir do já mencionado diploma legal, art. 25 do Lei do Parcelamento do Solo Urbano, que colacionou o direito real e o direito à adjudicação compulsória nos seus devidos planos.

Em que pese a aplicação desta lei se restringir aos imóveis loteados, leciona o Ministro Eduardo Ribeiro, seguindo o raciocínio da alteração promovida pela Lei n. 649/49 que estendeu o direito à adjudicação compulsória também aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, que cabe aos não loteados o entendimento do art. 25 que desvincula o registro da adjudicação compulsória do imóveis loteados, na razão de que “inexiste razão para que seja de modo diverso quanto a outros imóveis”.

Assim, com a edição desta Súmula, acudiu-se todo o esforço empenhado pela doutrina, na correta interpretação dos artigos 22 e 23 do Decreto-Lei n. 58/37, assegurando o direito à adjudicação compulsória como corolário da relação obrigacional pactuada no compromisso de compra e venda.¹⁵⁹

Consecutivamente, este entendimento passou a ser aplicado pelos Tribunais, desvencilhando definitivamente a exigência do registro como condição para a ação de adjudicação compulsória.

Nesta esteira, necessário fazer menção a outras três Súmulas relacionadas a este instituto que evidenciam a construção de um entendimento, por parte do Superior Tribunal de Justiça, voltado aos direitos do promitente-comprador, tal qual pretendia o legislador do Decreto-lei n. 58/37.

¹⁵⁸ REsp 30/DF, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/08/1989, DJ 18/09/1989. Disponível em: <http://www.stj.jus.br>. Acesso em: maio 2017.

¹⁵⁹ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. op. cit., p. 108.

A Súmula 76, que passou a exigir a interpelação prévia para todos os contratos, registrados ou não¹⁶⁰, pacificando o entendimento do art. 1º do Decreto-lei n. 745/1969, a que já se fez menção do primeiro capítulo.¹⁶¹

Já a Súmula 84 da referida Corte¹⁶², revogando a Súmula 621 do Supremo Tribunal Federal¹⁶³, admitiu a interposição de embargos de terceiro com fundamento de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, independentemente de registro.

A Súmula 308, sendo considerada “revolucionária”¹⁶⁴, por sua vez, assim determina “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

Sua importância se demonstra na medida em que consagra dois grandes princípios do direito contratual. O primeiro deles é a boa-fé objetiva, pois restringe a hipoteca ao agente financeiro e à construtora, protegendo o promissário comprador. Além deste, ressalta-se a função social do contrato, por tutelar os direitos do promissário comprador, a fim de equilibrar a relação contratual.¹⁶⁵

Assim, demonstrado todo o esforço por parte da doutrina e da jurisprudência, para conceber a adjudicação compulsória independentemente do registro, entendimento este que foi consolidado pela Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, passa-se a análise do tratamento da matéria pelo Código Civil de 2002.

Decerto, a novidade está no regramento desta matéria, que até então era regulamentada por legislações especiais, pelo referido Código. E, como é de praxe nesse instituto, os dispositivos que trataram desta matéria também suscitaram dúvidas, reascendendo, por exemplo, a necessidade do registro para a adjudicação compulsória, conforme será demonstrado na sequência.

¹⁶⁰ Súmula 76: A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor.

¹⁶¹ O art. 1º deste Decreto-lei fazia menção quanto à necessidade da interpelação daqueles compromissos assegurados no art. 22 do Decreto-lei n. 58/37. E, considerando a redação confusa deste artigo, necessária se fazia a interpelação apenas aos compromissos de compra e venda de imóveis registrados – vinculando o direito à interpelação ao direito real, a exemplo do antigo posicionamento que vinculava a adjudicação compulsória ao direito real.

¹⁶² Súmula 84: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.

¹⁶³ Súmula 621: Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.

¹⁶⁴ TARTUCE, Flávio. Do compromisso de compra e venda de imóvel. Questões polêmicas a partir da Teoria do Diálogo das Fontes. *Revista Jurídica Luso Brasileira*, Lisboa, n. 5, Ano 1. 2015. p. 557-592. Disponível em http://www.cidp.pt/publicacoes/revistas/rjlb/2015/5/2015_05_0557_0592.pdf. Acesso em 14 jun. 2017.

¹⁶⁵ TARTUCE, Flávio. Do compromisso de compra e venda de imóvel. Questões polêmicas a partir da Teoria do Diálogo das Fontes. *Revista Jurídica Luso Brasileira*, Lisboa, n. 5, Ano 1. 2015. p. 557-592. Disponível em http://www.cidp.pt/publicacoes/revistas/rjlb/2015/5/2015_05_0557_0592.pdf. Acesso em 14 jun. 2017.

3.2 A PROMESSA DE COMPRA E VENDA REGULADA PELO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Neste tópico, será abordada a regulamentação da promessa de compra e venda pelo Código Civil de 2002 e as implicações que ocorreram no direito à adjudicação compulsória. De fato, o legislador, ao tratar dos direitos do promissário comprador no referido diploma legal, passou a vincular, novamente, o direito à adjudicação compulsória ao registro.

Isto é o que se depreende da redação dos artigos 1.417 e 1.418, a qual, reacendeu a discussão quanto à exigência do registro, além de levantar questionamentos quanto à vigência da Súmula 239 diante da disciplina da matéria pela lei geral.

Assim, demonstrar-se-á o posicionamento da doutrina e da jurisprudência diante desta problemática. E, a fim de resolvê-la, buscar-se-á, por meio dos dispositivos da Lei de introdução às normas do direito brasileiro, demonstrar a prevalência da legislação especial, que regulamenta os compromissos de compra e venda de imóveis loteados e não loteados, para aos quais se mantém a aplicação da Súmula 239.

3.2.1 O direito do promitente-comprador regulado pelo Código Civil e o retorno à exigência do registro para a adjudicação compulsória.

Conforme já demonstrado no capítulo primeiro, o Código Civil de 1916 não contemplava o instituto do compromisso de compra e venda. Desta forma, nos contratos de vendas a prestações, o dispositivo que passou a ser utilizado pelos loteadores era o art. 1.088, o qual previa a possibilidade do arrependimento pelas partes, medida esta, que se mostrou vantajosa apenas aos promitentes-vendedores, que, diante da valorização do imóvel, deixavam de cumprir o compromisso de compra e venda firmados, causando prejuízos incalculáveis aos promissários-compradores.

Atento a esta realidade, o legislador instituiu o Decreto-lei n. 58/37, que regulamentou este instituto, buscando a seriedade das ofertas de lotes, além de promover meios de proteção dos direitos dos promissários-compradores, conforme já ilustrado nos tópicos anteriores.

Desde então, este instituto é regulamentado por legislações especiais, sendo que os compromissos de compra e venda de imóveis loteados passaram a ser regidos pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79) e aqueles de imóveis não loteados pelo Decreto-lei n. 58/37.

Com a promulgação do Código Civil de 2002, o direito do promissário comprador foi erigido ao rol de direitos reais previstos no art. 1.225 do referido Código. Esta previsão corroborou com o entendimento de que o compromisso de compra e venda é um contrato típico, diferente dos contratos preliminares. Estes últimos, previstos nos artigos. 462 a 466 do Código Civil, não geram direito real à aquisição mesmo que sejam irretratáveis e estejam registrados.¹⁶⁶

Segundo Joel Dias Figueira Júnior, a inclusão do direito do promissário comprador ao rol de direitos reais ocorreu “[...] em face das razões de natureza socioeconômicas que envolvem este instituto jurídico e as suas consequências de ordem prática [...]”.¹⁶⁷ Em que pese este acréscimo seja visto como novidade, convém lembrar que as legislações especiais que disciplinam os compromissos de compra e venda já haviam atribuído este direito real há muito tempo (art. 5º do Decreto-Lei n. 58/37 para imóveis não loteados e art. 25 da Lei n. 6.766/79 para os imóveis loteados).

Além desta novidade, instituiu-se a figura da promessa de compra e venda, assentada nos artigos 1.417 e 1.418 do referido Código, transcritos na sequência:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Do enunciado do art. 1.417 visualizam-se duas condicionantes para a atribuição de direito real ao promitente-comprador, quais sejam, a impossibilidade de arrependimento e o registro da promessa de compra e venda.¹⁶⁸

Quanto à irretratabilidade, não se quer dizer que as partes não possam firmar um compromisso sem a possibilidade de arrependimento. O que se compreende é que, se houver esta faculdade no compromisso, o mesmo não poderá ter efeito de direito real, tendo em vista a possibilidade das partes se desfazerem do negócio.¹⁶⁹

¹⁶⁶ TEIXEIRA, Tarcisio. *Compromisso e promessa de compra e venda: distinções e novas aplicações dos contratos preliminares*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 76. [Minha Biblioteca].

¹⁶⁷ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Comentários ao artigo 1417 do Código Civil de 2002. In: SILVA, Regina Beatriz Tavares da. (Coord.). *Código Civil comentado*, 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 1434.

¹⁶⁸ VIANA, Marco Aurelio da Silva. *Comentários ao Novo Código Civil: dos direitos reais*. v. XVI. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. [Minha Biblioteca]

¹⁶⁹ TEIXEIRA, Tarcisio. *Compromisso e promessa de compra e venda : distinções e novas aplicações dos contratos preliminares*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 74. [Minha Biblioteca].

Por sua vez, o art. 1.418 trata da possibilidade da adjudicação compulsória do compromisso de compra e venda, e, como se visualiza, pressupõe a existência de direito real, isto é, do registro, para imposição deste direito.

Ao que tudo indica, retoma-se no Código Civil a exigência do registro para a obtenção da adjudicação compulsória, reavivando-se a discussão que já parecia estar consolidada tanto na doutrina quanto na jurisprudência, com destaque para a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, já ilustrada.

Para o atualizador da obra de Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Maluf, estes dispositivos do Código Civil acarretam na perda da eficácia da Súmula 239, pois, segundo este autor “o registro do compromisso no Cartório de Registro de Imóveis hoje é um imperativo legal (art. 1.417 do Cód. Civil de 2002; não pode, assim, ser afastado por orientação pretoriana, ainda que sumulada, que era adequada antes da vigência do Código Civil de 2002”.¹⁷⁰

José Osório de Azevedo Júnior, por sua vez, alega que estes artigos não devem sobressair-se ao entendimento já consagrado pelo Superior Tribunal de Justiça. Seguindo o raciocínio, o autor explica que o Projeto do Código Civil foi elaborado na época em que as Súmulas 167 e 413 do Supremo Tribunal Federal estampavam a jurisprudência, tratando do registro como pressuposto para a adjudicação compulsória. Assim, o autor atribui ao Judiciário o dever de balizar a aplicação destes dispositivos aos princípios já consagrados na jurisprudência e nas legislações especiais deste tema.¹⁷¹

Ainda, Azevedo Júnior aponta que a jurisprudência está mantendo o entendimento já consagrado pelo Superior Tribunal de Justiça, mencionando o Enunciado 95 aprovado na Jornada de Direito Civil em setembro/2002, nos seguintes termos: “95 – Art. 1.418: O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo CC), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no Cartório de Registro Imobiliário (Súmula n. 239 do STJ)”.¹⁷²

Na linha do que disciplina Valter Farid Antonio Junior, a partir de uma análise aprofundada da norma jurídica¹⁷³, a previsão do art. 1.418 do Código Civil contraria toda a construção doutrinária e jurisprudencial em torno deste tema, não devendo, portanto, ser vinculada ao ordenamento jurídico.¹⁷⁴

¹⁷⁰ MONTEIRO, Washington de Barros. Op. cit., p. 407.

¹⁷¹ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. op. cit., p. 38.

¹⁷² AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. op. cit., p. 38.

¹⁷³ O autor realiza esta análise a partir da teoria tridimensional do direito de Miguel Reale, a fim de demonstrar que o direito não é apenas regulado pela norma jurídica, mas também compreende fatos e valores sociais.

¹⁷⁴ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. op. cit., p. 111.

Sustentando o seu argumento, o referido autor relembra a previsão do art. 5º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro¹⁷⁵, a qual determina a adequação da lei aos fins sociais e às exigências do bem comum, na medida em que, no caso concreto, deve o juiz admitir a ação de adjudicação compulsória de modo independente à exigência do registro.¹⁷⁶

Sob essa mesma perspectiva, Viana pondera que a exigência do registro não possui outro intuito senão o de tutelar os direitos do promitente-comprador, e que, ao considerar o registro como pressuposto para a adjudicação compulsória, não se está a atender aos fins sociais a que a lei se dirige e às exigências do bem comum – consoante dispõe o art. 5º da Lei de Introdução.¹⁷⁷

Sem maiores digressões, Arnaldo Rizzardo sustenta que o direito à adjudicação não depende do registro. Acrescenta que, “[...] se possível o ato do registro mesmo depois da sentença, se preenchidos pelo contrato os requisitos legais; se lançados no referido órgão da justiça o registro da área, ou devidamente registrado o loteamento, pode a decisão deferir a adjudicação”.¹⁷⁸

A partir de tais considerações, deduz-se que parte minoritária da doutrina sustenta a não aplicabilidade da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, em razão dos art. 1.417 e 1.418 do Código Civil.

O entendimento consagrado pelo Superior Tribunal de Justiça, como se sabe, consolidou-se com o apoio de parcela considerável da doutrina, que se insurgiu quanto ao entendimento predominante do Supremo Tribunal Federal, calcado no registro como pressuposto da adjudicação compulsória.

De toda sorte, a jurisprudência também se posicionou uníssona quanto ao entendimento de que o direito à adjudicação compulsória prescinde do registro do compromisso de compra e venda, fato este que também já era sustentado antes mesmo da edição da Súmula.¹⁷⁹

De especial relevo, toma-se o acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, do qual extrai-se o posicionamento firmado no sentido de que permanece a aplicação da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, apesar da exigência do registro para a adjudicação compulsória constante nos artigos 1.417 e 1.418 do novo diploma civil. Confira-se

¹⁷⁵ Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

¹⁷⁶ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. op. cit., pp. 110-111.

¹⁷⁷ Nestes termos, o autor conclui que “a lógica jurídica não pode dispensar o conteúdo existencial, uma vez que ela se instaura em torno de um problema concreto. VIANA, Marco Aurelio da Silva. op. cit., p. 812-813.

¹⁷⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 5. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2011, p. 987.

¹⁷⁹ TJRS, Ap. Cível n. 70007156755, Relator: José Francisco Pellegrini, Julgado em 09/11/2004. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/>. Acesso em: 9 jun. 2017.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. SÚMULA 239 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO AVENÇADO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. A ausência de registro do contrato particular de promessa de compra e venda, em caráter irretratável e irrevogável, no Cartório de Registro de Imóveis não impede o promissário comprador, que pagou a integralidade do preço avençado, de exigir a outorga da escritura pública ao promissário vendedor, conforme preceitua a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça. [...] Não obstante, com a entrada em vigor do novo Código Civil, a discussão de outrora voltou à tona, à vista do que preceituam os seus artigos 1.417 e 1.418. [...] Ora, sabendo-se que só é titular de direito real quem tem o contrato de compromisso de compra e venda registrado no Cartório de Registro de Imóveis, os dissidentes têm afirmado que a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça perdeu a eficácia diante do novo estatuto civil. Com a *devida venia*, tal doutrina, que é a minoria, diga-se de passagem, não deve prevalecer, de modo que **filio-me a corrente majoritária, fundada nos julgados do Superior Tribunal de Justiça, que é pacífico quanto ao tema** (grifo nosso).¹⁸⁰

Prosseguindo com a análise dessa discussão reascendida pelo Código Civil, Tarsicio Teixeira sustenta que, em razão da previsão do art. 1.417, que exige o registro da promessa de compra e venda para haver o direito à adjudicação compulsória, a referida Súmula acabou por ser *parcialmente esvaziada*.¹⁸¹

Compreende-se *parcialmente*, explica o autor, em razão de que esta pode ser ainda aplicada nos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, previstos na Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79), na qual há a previsão do art. 25 que, conforme já demonstrado em oportunidades anteriores, não condiciona a adjudicação compulsória ao registro do instrumento contratual.¹⁸²

Na mesma esteira, pontifica Viana, entendimento semelhante ao de Teixeira quanto à não aplicabilidade destes artigos aos imóveis loteados, porque em relação a estes permanece, segundo este autor, a legislação especial, que é a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.¹⁸³

Nessa lógica, compreende-se que a referida Súmula é aplicável aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, pois, são regulados por legislação especial.

¹⁸⁰ TJSC, Apelação Cível n. 2009.058018-9, de Jaraguá do Sul, rel. Des. Fernando Carioni, j. 20-04-2010. Disponível em: <http://www.tjsc.jus.br/>. Acesso em: 9 jun. 2017.

¹⁸¹ TEIXEIRA, Tarcisio. op. cit., p. 75.

¹⁸² TEIXEIRA, Tarcisio. op. cit., p. 76

¹⁸³ VIANA, Marco Aurelio da Silva. op. cit., p. 808.

No que se refere aos compromissos de compra imóveis não loteados, Viana pondera que foram recepcionados pelo Novo Código, ao afirmar que “a constituição do direito real de aquisição, previsto no Código Civil de 2002, envolve somente os imóveis não loteados”.¹⁸⁴

No entanto, tal entendimento, compreende-se, destoa dos argumentos já delineados ao longo deste trabalho, pois, assim como aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, são aplicadas legislações especiais, aos imóveis não loteados, também são aplicáveis.

De fato, os compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, continuam a ser regulados pelo Decreto-lei n. 58/37, com as alterações promovidas pelas Leis n. 649/49 e n. 6.014/73. E, pois, regrados por regulamento especial, permitem a aplicabilidade da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, é de se aplicar o entendimento de que, aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados e não loteados, as disposições do Código Civil de 2002 não possuem aplicabilidade, pois estes institutos já possuem regulamentação em legislação especial. Esta última, de acordo com a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, prevalece sobre aquela, conforme será desenvolvido no próximo tópico.

3.2.2 O conflito entre a legislação geral e especial no tratamento dos compromissos de compra e venda. Prevalência da legislação especial

Conforme já delineado no tópico anterior, com o Código Civil de 2002, a promessa de compra e venda, que era até então regulamentada por legislações especiais próprias, também passou a ser abrangida no referido Código.

Não bastasse, dedicou-se o legislador a tratar deste instituto em apenas dois artigos, que, em suma, disciplinaram o direito do promitente-comprador, atribuindo a este direito real à aquisição do imóvel, quando atendidos os requisitos determinados no referido diploma legal, quais sejam, a irretratabilidade da avença pactuada e o registro desta no Cartório de Registro de Imóveis.

Ademais, tendo efetuado o registro da promessa, e, diante da recusa do promitente vendedor na outorga da escritura definitiva de compra e venda, tem o promissário comprador direito de exigir a adjudicação compulsória da obrigação pactuada.

¹⁸⁴ VIANA, Marco Aurelio da Silva. op. cit., p. 807.

Tal regramento, não agradou grande parte da doutrina, por reascender a discussão quanto à imprescindibilidade do registro para a adjudicação compulsória, cujo entendimento, após tantas décadas de decisões controvertidas, foi pacificado pela Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, já estudada, oportunamente, em tópico anterior.

Conforme visto, a reação por parte da doutrina quanto às disposições do Código Civil foi marcada por controvérsias. De um lado, firmou-se o entendimento de que a Súmula 239 havia perdido a sua eficácia, enquanto que, de outro, manifestaram-se os autores pela manutenção da Súmula, conquanto à não aplicabilidade da exigência do registro assentada no art. 1.418 do mencionado diploma civil.

Havia ainda outros entendimentos, que possuíam um fim comum, que era da perda parcial da eficácia da Súmula, a qual permanecia a sua aplicabilidade somente aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, pois regulados pelo art. 25 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Pois bem. Inicialmente, é necessário frisar que o Código Civil não revogou as leis anteriores que disciplinaram este tema, as quais permanecem em vigor no ordenamento jurídico, a exemplo do Decreto-Lei n. 58/37, Decreto n. 3079/38 e da Lei n. 6.766/79.¹⁸⁵

Por tal razão, diante da existência de regulamentação do compromisso de compra e venda por parte do Código Civil e de legislações especiais, deve-se analisar esta antinomia a partir do critério da especialidade da lei.

Segundo o que dispõe o §2º do art. 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro¹⁸⁶, a lei nova, sendo neste caso o Código Civil de 2002, ao estabelecer normas gerais da promessa de compra e venda, não revoga as disposições deste tema já tratadas em leis anteriores, ainda que especiais.

Isto porque, em verdade, bem assevera Marco Aurelio S. Viana ao dispor que “a generalidade de princípios numa lei geral não cria incompatibilidade com regra de caráter especial. A disposição especial disciplina o caso especial, sem afrontar a norma genérica da lei geral que, em harmonia, vigorarão simultaneamente”.¹⁸⁷

Assim, compreende-se que aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados e também de imóveis não loteados, os quais são regulados por leis especiais, permanecem as

¹⁸⁵ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Comentários ao artigo 1417 do Código Civil de 2002. In: SILVA, Regina Beatriz Tavares da. (Coord.). *Código Civil comentado*, 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 1434.

¹⁸⁶ Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. [...] § 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.

¹⁸⁷ VIANA, Marco Aurelio S., *Direito Civil*. Parte Geral. Belo Horizonte: Del Rey, 1993, p. 53.

disposições próprias de cada legislação, sendo aplicáveis as disposições do Código Civil, no caso de ausência de previsão das legislações específicas.

Logo, se, para estes, a edição da Súmula 239 veio justamente para pacificar o entendimento, e esclarecer as disposições que suscitavam dúvidas nas legislações específicas, em especial o artigo 22 do Decreto-lei n. 58/37, entende-se que a Súmula continua a ser aplicada.

Ademais, deve-se ter em mente que o intuito do legislador, ao instituir a promessa de compra e venda no Código Civil, não era reduzir todo o esforço realizado pelos outros legisladores, e também pela doutrina e jurisprudência, na busca e efetivação de uma relação equilibrada entre as partes que firmam este tipo de contrato.

Neste ponto, faz-se necessária a retomada dos “considerandos” do Decreto-lei n. 58/37, já ilustrados no primeiro capítulo, cujo intuito mor era impedir os abusos que vinham sido cometidos pelos promitente-vendedores, por meio de medidas que efetivassem os direitos dos promissários-compradores, quais sejam, a atribuição de direito real, a possibilidade da adjudicação compulsória, exigência da prévia constituição em mora, entre outros.

Além de se tratar de lei especial, está-se diante de um instrumento de acesso à moradia, que merece tratamento especial por parte do legislador, pois envolve a propriedade urbana ou rural. Estas, têm a sua função social assegurada na Constituição Federal, nos artigos 5º, incisos XXII e XXIII, e 170, incisos I e II, 182 a 191, e também no Código Civil, no art. 1.228, §1º.¹⁸⁸

Nesse sentido, cumpre destacar que o contrato também passa a ter uma função social, na medida em que não fica mais adstrito às relações privadas, passando a ser um instrumento de garantia dos interesses sociais. Nestes termos, bem assevera Orlando Gomes:

Que o contrato não é mais fonte única da relação contratual resultante do acordo de vontades, mas também por prescrições da lei, imperativas e dispositivas e pela equidade. A reconstrução do próprio sistema contratual orientada no sentido de libertar o conceito de contrato da ideia de autonomia privada e admitir que, além da vontade das partes, outras fontes lhe integram o conteúdo. A nova concepção atenta para o dado novo de que, em virtude da política interventiva do Estado hodierno, o contrato, quando instrumenta relações entre pessoas pertencentes a categorias sociais antagônicas, ajusta-se a parâmetros que levam em conta a dimensão coletiva dos conflitos sociais subjacentes.¹⁸⁹

¹⁸⁸ PILATI, José Isaac. *Propriedade e função social na pós-modernidade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 72.

¹⁸⁹ GOMES, Orlando, *Contratos*. Atualizada por AZEVEDO, Antonio Junqueira de; MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. 26. ed. rev. atual. e aum. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009, p. 18.

Registra-se, ainda, leis que visam facilitar o acesso à moradia. Perfeitamente aplicável aos compromissos de compra e venda, tem-se a Lei n. 9.785/99 que incluiu o §6º, no art. 26 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, que dispensa a própria escritura pública para a transmissão da propriedade, estabelecendo que os compromissos de compra e venda regulados por aquela lei, neste caso, de imóveis loteados, poderão ser levados ao Registro para transmissão da propriedade do lote, desde que acompanhados da respectiva prova de quitação.

Cumpre-se ressaltar, ainda, a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990) à maioria dos casos de compromisso de compra e venda, consoante as disposições do art. 53 do referido diploma legal¹⁹⁰, que prevê a nulidade da cláusula que determine a perda de todas as parcelas pagas.

De toda forma, a essência assumida deve ser a de que, em se tratando de compromisso de compra e venda já disciplinado em lei especial, esta possui prevalência sobre a lei geral, neste caso, o Código Civil, em face do art. 2º, § 2º, da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro.

Logo, conclui-se que as disposições gerais do Código Civil, quanto à promessa de compra e venda, são aplicáveis aos demais instrumentos que não envolvam acesso à moradia, pois estes já possuem regramento específico.

3.3 PANORAMA ATUAL DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LOTEADOS E NÃO LOTEADOS

No contexto delineado, demonstrou-se que, com a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, a exigência do registro passou a ser dispensada para a ação de adjudicação compulsória, tanto para imóveis loteados quanto para imóveis não loteados.

Já com o Código Civil de 2002, passou-se a discutir novamente a necessidade do registro para esta referida ação. Em sua maioria, a doutrina leciona no sentido de que prevalece o entendimento que prescinde o registro, conforme já havia sido pacificado pela referida Súmula. Semelhante entendimento também foi verificado na jurisprudência.

¹⁹⁰ Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Quanto à aplicabilidade dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, defendeu-se que estes dispositivos disciplinam regras gerais, a serem aplicadas aos compromissos de compra e venda que não sejam regulamentados por leis especiais, a partir da exegese do §2º do art. 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

Logo, aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados e não loteados, foi mantido o entendimento de aplicação da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, pois, são estes regulados por legislações especiais.

A partir de tais considerações, faz-se um panorama. No tocante aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, cuja definição, segundo Pilati, se refere àquele “que é firmado com o loteador ou cessionário, antes do registro inaugural de matrícula, ou seja, até que se leve ao Registro de Imóveis a primeira transmissão definitiva da novel propriedade”¹⁹¹, foram primeiramente regulados pelo Decreto-lei n. 58/37, passando a serem abrangidos pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Nesta lei, o direito à adjudicação compulsória desvinculado do registro do contrato já estava delineado, consoante a redação do artigo 25, já ilustrada em tópicos anteriores, que deixava claro que o registro tinha por efeito atribuir direito real oponível a terceiros.

Outrossim, sem prejuízo da solução acima citada, adveio a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, pacificando o entendimento, que foi seguido pela jurisprudência.

Neste ponto, convém esclarecer que, de toda sorte, não se faz mais necessária a ação de adjudicação compulsória para obtenção da escritura definitiva nos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, pois, sob a exegese do art. 26, §6º, da Lei do Parcelamento do Solo Urbano¹⁹², o próprio compromisso pactuado entre as partes valerá como título hábil para a transferência de propriedade do lote adquirido, desde que acompanhado da respectiva prova de quitação.¹⁹³

Este parágrafo foi incluído pela Lei n. 9.785/99, que tratou de um novo regime de desapropriação, além de promover alterações nas Leis do Parcelamento do Solo Urbano e de Registros Públicos.

Após a promulgação desta lei, surgiram questionamentos quanto à aplicabilidade do §6º do art. 26 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Segundo José Osório de Azevedo Júnior, a jurisprudência restringiu a sua aplicação apenas aos casos de loteamento especialíssimos, para

¹⁹¹ PILATI, José Isaac. Compromisso de Compra e Venda de Imóveis: uma exposição geral de atualização. Digit. Florianópolis, [2013?], p. 3.

¹⁹² § 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

¹⁹³ RIZZARDO, Arnaldo. 2014. op. cit., p. 186.

fins de parcelamento popular. Todavia, tal entendimento demonstra-se equivocado, pois segundo o autor a “interpretação que se impõe, [...], é uma só: esse preceito do § 6.º, em matéria de loteamento urbano, é genérico, e portanto aplicável a qualquer loteamento e não apenas aos especialíssimos ‘parcelamentos populares’”.¹⁹⁴

Ademais, no que concerne aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, cuja definição, segundo Pilati, se refere a imóveis que já possuem a sua matrícula própria¹⁹⁵, aplicam-se as disposições do Decreto-lei n. 58/37, com as alterações promovidas pelas leis 649/49, e Lei 6.014/73.

Para estes, a ação de adjudicação compulsória está resguarda no art. 22 do Decreto-lei n. 58/37, sendo desnecessário o registro para a proposição desta ação, consoante a determinação da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

Ainda, há a possibilidade de previsão de arrependimento, diferente do que ocorre nos compromissos de compra e venda de imóveis loteados, cuja vedação está expressamente prevista na lei que regula este instituto (art. 25 da Lei n. 6.766/79). Segundo Arnaldo Rizzardo, deve ser observado o prazo para arrependimento, sendo que, cumprido o pagamento de todas as prestações, perde-se esta faculdade, pois, “é impossível negar a escritura de venda após”.¹⁹⁶

Assim, neste capítulo foi demonstrado todo o esforço doutrinário e jurisprudencial despendido para conceber a correta interpretação do Decreto-lei n. 58/37, no que se refere ao direito à adjudicação compulsória, em um cenário em que a Suprema Corte não aceitava entendimento contrário ao seu consolidado nas Súmulas 167 e 413.

Na sequência, tratou-se da passagem desta matéria para a alçada do Superior Tribunal de Justiça, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, demonstrando a reviravolta no entendimento, que atendeu aos clamores dos tribunais, da doutrina, e principalmente da sociedade, com a edição da Súmula 239, que pacificou o entendimento quanto à imprescindibilidade do registro do compromisso de compra e venda, tanto para imóveis loteados quanto para imóveis não loteados, para a ação de adjudicação compulsória.

Esta Súmula, dentre outras citadas, demonstrou a tendência seguida por esta Corte na proteção dos direitos do promissário comprador e também, evidenciou o interesse daquela Corte em facilitar os instrumentos que possam facilitar o acesso à moradia.

¹⁹⁴ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. A dispensa da escritura na venda de imóvel loteado. Crítica da orientação do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. *Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo*. São Paulo, v. 20, p. 152 – 163, 2007. (Disponível na base de dados da Revista dos Tribunais Online. <http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/authentication/formLogin>. Acesso em: 02 jun. 2017.

¹⁹⁵ PILATI, José Isaac. Compromisso de Compra e Venda de Imóveis: uma exposição geral de atualização. Digit. Florianópolis, [2013?], p. 3.

¹⁹⁶ RIZZARDO, Arnaldo. 2014, op. cit., p. 163.

No que concerne à disciplina desta matéria pelo Código Civil, registrou-se que os dispositivos atinentes à promessa de compra e venda possuem aplicabilidade na falta de regulamentação em lei especial, como, por exemplo, nos casos em que não se envolve direito à moradia.

Por fim, ao se realizar um panorama da ação de adjudicação compulsória dos imóveis loteados e não loteados, ilustrou-se importante avanço na legislação nos compromissos de compra e venda de imóveis loteados. O art. 26, §6º dispensou a propositura da ação de adjudicação compulsória reconhecendo o compromisso como título hábil para a transferência da propriedade, desde que acompanhado da prova de quitação.

Diante do exposto, pode-se concluir que a ação de adjudicação compulsória, atualmente, possui aplicabilidade apenas aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, sendo que não se faz necessária a comprovação do registro para a propositura desta ação. Deu-se, portanto, a correta interpretação aos artigos do Decreto-lei n. 58/37, e da própria natureza deste direito, que, conforme demonstrado, não se relaciona ao direito real atribuído ao promissário comprador.

Acredita-se que a tendência a ser adotada pelo legislador é de aproximação do tratamento dado aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados e não loteados, pois, ambos tratam de instrumentos de acesso à moradia. Assim, aproxima-se, portanto, do reconhecimento do compromisso de compra e venda como título hábil para a transferência da propriedade, dispensando-se a escritura definitiva, pois, conforme visto, no compromisso de compra e venda, os interesses das partes demonstram-se completamente delineados, sendo apenas reproduzidos na escritura definitiva. Lembra-se, por fim, que Orlando Gomes já defendia a dispensa da própria escritura pública, no anteprojeto de Código Civil de sua autoria.¹⁹⁷

¹⁹⁷ Assim estabelecia o art. 604 do anteprojeto de Código Civil elaborado por Orlando Gomes: “A aquisição da propriedade do imóvel prometido irretratavelmente à venda independe de nova escritura, transcrevendo-se em nome do promitente-comprador com a apresentação, por este ou por qualquer interessado, do documento comprobatório da quitação, ciente o promitente-vendedor”. Disponível em: <http://bd.camara.leg.br/bd/handle/bdcamara/12916>. Acesso em: jun. 2017.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No intuito de desenvolver um estudo a respeito do compromisso de compra e venda, tratando da questão específica do direito do promissário comprador para obter a adjudicação compulsória no compromisso de compra e venda não registrado, demonstrou-se neste trabalho o longo caminho percorrido para se chegar ao entendimento que dispensa o registro.

Neste contexto, permeado de controvérsias, buscou-se tratar das legislações que disciplinaram este instituto, indicando o posicionamento da jurisprudência, que, num primeiro momento, demonstrou-se irredutível quanto à exigência do registro para a propositura desta ação. Conforme visto, este entendimento consolidou-se a partir da má interpretação das respectivas leis, e da confusão entre o direito real, decorrente do registro do contrato, e o direito à adjudicação compulsória, que, apesar de não possuir relação o direito real, era visto como tal.

Em vista disso, buscou-se, no primeiro capítulo, expor o contexto histórico que antecedeu à criação deste instituto, demonstrando que a falta de uma regulamentação própria para este instrumento deu margem ao abuso por parte dos promitentes-vendedores, sendo necessária a intervenção do legislador para assegurar os direitos daqueles que almejavam, por meio do compromisso de compra e venda, a aquisição de um imóvel.

Por meio do Decreto-Lei n. 58/37, instituiu-se o parcelamento do solo urbano e rural e regulou-se a venda de imóveis a prestações, mediante contrato típico especial, assegurando-se os direitos do promissário comprador, por meio da atribuição de direito real, atribuído pelo registro do compromisso, e concessão do direito à adjudicação compulsória, diante da recusa do promitente vendedor no momento da outorga da escritura definitiva. Na sequência, abordaram-se as legislações que se sucederam a este Decreto-lei, buscando igualar o tratamento dado aos compromissos de compra e venda de imóveis loteados e não loteados.

Outro aspecto relevante abordado ainda no primeiro capítulo, foi a classificação do compromisso de compra e venda, que é objeto de discussão entre os doutrinadores. Enquanto a grande maioria o resume a uma espécie de contrato preliminar, demonstrou-se nesta pesquisa que se está diante de um contrato típico, criado por lei, pois, ao firmarem o compromisso, as partes já demonstram com clareza o objeto e as obrigações da avença, restando ao contrato

definitivo apenas a ratificação do consentimento já demonstrado no compromisso de compra e venda.

No segundo capítulo, abordou-se a natureza jurídica do compromisso de compra e venda. Considerando a confusão que havia se instaurado quanto à vinculação do direito à adjudicação compulsória, ao registro do compromisso, buscou-se diferenciar o direito pessoal e o direito real, a fim de fornecer subsídios para a compreensão de que o direito real decorre do registro do compromisso e tem por escopo limitar o poder de disposição do bem pelo promitente vendedor, e, que a ausência deste não impede a adjudicação compulsória, pois esta tem natureza de direito pessoal.

Estabelecidas as distinções entre o direito real e o direito pessoal, passou-se a análise do direito à adjudicação compulsória, desde a sua instituição pelo Decreto-lei n. 58/37, correlacionando a jurisprudência da época, cujo posicionamento tratava do registro como requisito indispensável para o reconhecimento deste direito. Não bastasse, este entendimento foi consolidado nas Súmulas 167 e 413 editadas pelos Supremo Tribunal Federal, e perdurou por décadas, em que pese ter sido construído a partir de uma visão equivocada da natureza jurídica da adjudicação compulsória.

De toda sorte, visualizou-se uma nova tendência, que se iniciou na doutrina e passou a ser seguida por alguns tribunais, que buscavam desvincular o direito à adjudicação compulsória do registro do compromisso de compra e venda, reconhecendo a diferença entre estes dois meios de proteção ao promissário comprador, e que foi, portanto, o ponto de partida para o terceiro capítulo.

Logo, no terceiro capítulo, demonstrou-se como esse novo entendimento foi sendo fortalecido na jurisprudência, e, em decorrência da passagem desta matéria para a alçada do Superior Tribunal de Justiça, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o entendimento foi consolidado, atendendo aos clamores dos tribunais, da doutrina, e principalmente da sociedade, com a edição da Súmula 239, que pacificou a questão, dispensado a exigência do registro do compromisso de compra e venda, tanto para imóveis loteados quanto para imóveis não loteados, para a ação de adjudicação compulsória.

No entanto, conforme foi demonstrado, com o Código Civil de 2002, reascendeu-se a discussão quanto à exigência do registro, a qual foi superada pela interpretação de que a legislação especial que regula os compromissos de compra e venda prevalece sobre o referido

diploma legal, que abrange disposições comuns, a serem aplicadas nos compromissos de compra e venda não abrangidos por legislações especiais.

Por fim, pacificado o entendimento quanto à dispensa do registro para o exercício da adjudicação compulsória, demonstrou-se que, atualmente, a referida ação se mostra necessária apenas aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, pois, devido ao avanço do tratamento dado aos imóveis loteados, não se faz mais necessária a adjudicação compulsória para estes, pois, segundo a previsão do §6º do art. 6º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, incluído pela Lei n. 9.785/99, o compromisso de compra e venda foi reconhecido como título hábil para a transferência da propriedade, desde que acompanhado da prova de quitação das prestações, valendo-se de uma verdadeira evolução nos direitos do promissário comprador.

No desfecho da problemática, logrou-se êxito ao demonstrar que o entendimento se consolidou na dispensa do registro, consoante determina a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, e, que não obstante o retorno da exigência no Código Civil de 2002, tal entendimento prevalece, pois, no tocante aos compromissos de compra e venda já regulados por legislações especiais, permanece-se o entendimento já firmado nas referidas legislações, para as quais aplica-se o entendimento consagrado pela Corte Superior.

Ressalta-se ainda a diretriz seguida neste trabalho, que foi a análise da evolução do direito do promissário comprador. Decerto, o esforço despendido pela doutrina, respaldado pela jurisprudência, foram essenciais para a evolução do tratamento dado ao promissário comprador.

À luz dos argumentos expostos, acabou superado o antigo posicionamento da jurisprudência, em face da correta interpretação do Decreto-lei n. 58/37, separando-se o direito real atribuído pelo registro do compromisso de compra e venda e o direito à adjudicação compulsória.

Assim, diante do exposto, pode-se concluir afirmando que a pesquisa atingiu os seus objetivos, demonstrando que o direito do promissário comprador, para obter a adjudicação compulsória, no caso de recusa da outorga da escritura por parte do promitente vendedor, não depende do registro do compromisso de compra e venda, e que a ação circunscreve-se, atualmente, aos compromissos de imóveis não loteados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. *Compromisso de Compra e Venda*. São Paulo: Atlas, 2009.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. *Compromisso de Compra e Venda*. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Malheiros, 2006.

_____. A dispensa da escritura na venda de imóvel loteado. Crítica da orientação do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. *Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo*. São Paulo, v. 20, p. 152 – 163, 2007. (Disponível na base de dados da Revista dos Tribunais Online.

<<http://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/authentication/formLogin>>. Acesso em: 02 jun. 2017.

BENETI, Sidnei. Formação de Jurisprudência Nacional no Superior Tribunal de Justiça. *Doutrina*: edição comemorativa, 25 anos. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2014.

BESSONE, Darcy. *Da Compra e Venda*: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1997.

BEVILAQUA, Clovis. *Direitos das Obrigações*. Salvador: Livraria Magalhães, 1896, p. 71. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242359>>. Acesso em: 22 maio 2017.

BRASIL. Assembleia Nacional Constituinte. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Congresso Nacional. Anteprojeto de Código Civil. Apresentado ao Exmo. Sr. João Mangabeira, Ministro da Justiça e Negócios Interiores, em 31 de março de 1963, pelo prof. Orlando Gomes. Rio de Janeiro, 1963. Disponível em

<<http://bd.camara.leg.br/bd/handle/bdcamara/12916>>. Acesso em: jun 2017.

_____. Conselho da Justiça Federal. Enunciado n. 95 aprovado na I Jornada de Direito Civil. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/727>>. Acesso em: 15 jun. 2017.

_____. Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. *Dispõe Sobre O Loteamento e A Venda de Terrenos Para Pagamento em Prestações*. Rio de Janeiro, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. *Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências*. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0271.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Decreto-lei nº 745, de 7 de agosto de 1969. *Dispõe sobre os contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e dá outras providências.* Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0745.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938. *Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.* Rio de Janeiro, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d3079.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Decreto-lei nº 1.608, de 18 de setembro de 1939. *Código de Processo Civil.* Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del1608.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. *Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro.* Rio de Janeiro, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939. *Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil.* Rio de Janeiro, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D4857.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 649, de 11 de março de 1949. *Lei que autoriza o Poder Executivo a dar nova redação ao artigo 22, do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis loteados.* Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/L0649.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.* Rio de Janeiro, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. *Código de Processo Civil.* Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973. *Adapta ao novo Código de Processo Civil as leis que menciona.* Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6014.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Lei dos Registros Públicos.* Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. *Lei do Parcelamento do Solo Urbano*. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. *Código de Defesa do Consumidor*. Brasília, Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. *Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano)*. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. *Estatuto da Cidade*. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Código Civil*. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. *Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências*. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 18 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.345.331-RS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 08.04.2015. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 26 abr. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 30/DF, rel. Min. Eduardo Ribeiro, j. 15/08/1989. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: maio 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 76*. “A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: jun 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 84*. “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: jun 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 239*. “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: jun 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 308*. “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: jun 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n. 103501, Rel. Min. Sydney Sanches, Primeira Turma, julgado em 05/03/1985, DJ 12-04-1985. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: 21 maio 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n. 104298, Rel. Min. Djaci Falcao, Segunda Turma, julgado em 26/02/1985, DJ 22-03-1985. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em 21 maio 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n. 108548, Rel. Min. Carlos Madeira, Segunda Turma, julgado em 30/05/1986, DJ 27-06-1986. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: 21 maio 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n. 167*. “Não se aplica o regime do Dl. 58, de 10.12.37, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro”. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: jun. 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n. 413*. “O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais”. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: jun 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Súmula n. 621*. “Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis”. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/>>. Acesso em: jun 2017.

_____. Tribunal de Alçada Cível de São Paulo (1º). Apelação Cível n. 257.009 - j. 23/10/1979, - julgado por Carlos Ortiz. *Revista de Processo*, São Paulo, v. 19, p. 296, 1980. (Disponível na base de dados da Revista dos Tribunais Online: <<http://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/authentication/formLogin>>. Acesso em: 30 maio 2017).

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível n. 70007156755, rel. José Francisco Pellegrini, j. em 09/11/2004. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/>>. Acesso em: 9 jun. 2017.

_____. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível n. 2009.058018-9, rel. Des. Fernando Carioni, j. 20-04-2010. Disponível em: <<http://www.tjsc.jus.br/>>. Acesso em: 9 jun. 2017.

CREIDIE, Ricardo Arcoverde. *Adjudicação Compulsória*. 6. ed. revista e ampliada. São Paulo: Malheiros Editores, 1994.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. v. 4. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Comentários ao artigo 1417 do Código Civil de 2002. In: SILVA, Regina Beatriz Tavares da. (Coord.). *Código Civil comentado*, 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco; FERREIRA, Renata Marques. *Estatuto da Cidade comentado: Lei n. 10.257/2011: Lei do Meio Ambiente Artificial*. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 60. (e-book disponível na base de dados Minha Biblioteca: <https://pergamum.ufsc.br/pergamum/biblioteca_s/php/login_usu.php?flag=minhabiblioteca_redirect.php>)

GOMES, Orlando. *Contratos*. Atualizado por THEODORO JUNIOR, Humberto. 18. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

_____. *Contratos*. Atualizado por AZEVEDO, Antonio Junqueira de; MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. 26. ed. rev. atual. e aum. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009, p. 18.

_____. *Direitos Reais*. Atualizado por THEODORO JÚNIOR, Humberto. 14. ed. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1999.

_____. Pressupostos da inscrição de promessa de venda – execução para cumprimento de obrigação de fazer – substituição de declaração negocial. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 63, v. 469, 1974.

MARCONDES, Sylvio. Professor Waldemar Ferreira. *Revista da Faculdade de Direito de São Paulo*, v. LX, 1965, p.47–67. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/download/66460/69070>>. Acesso em: 19 mar. 2017.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de Direito Civil*. v. 5. São Paulo: Atlas, 2015.

MENDES, Gilmar Ferreira. BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. 11 ed. rev. e atu. São Paulo: Saraiva, 2016. (e-book disponível na base de dados Minha Biblioteca: <https://pergamum.ufsc.br/pergamum/biblioteca_s/php/login_usu.php?flag=minhabiblioteca_redirect.php>)

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil* 3: direito das coisas. 40. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MOURA, Mário Aguiar. Adjudicação compulsória com fundamento em promessa de compra e venda não registrada. *Revista de Processo*, São Paulo. v. 44., p. 264-272, 1986 (Disponível na base de dados da Revista dos Tribunais Online: <<http://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/authentication/formLogin>> Acesso em: 24 mar. 2017.

PEREIRA, Caio Mário Silva. Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v. 6, 24. ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2016. (e-book disponível na base de dados Minha Biblioteca <https://pergamum.ufsc.br/pergamum/biblioteca_s/php/login_usu.php?flag=minhabiblioteca_redirect.php>)

PILATI, José Isaac. *Compromisso de Compra e Venda de Imóveis: uma exposição geral de atualização*. Digit: Florianópolis, [2013?], p. 3.

_____. *Propriedade e função social na pós-modernidade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

PONTES DE MIRANDA, Francisco. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial*. t. XIII. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

_____. *Direito das Coisas*. 5. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2011, p. 987.

_____. *Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano*. 10. ed. rev. atual. e amp. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: Direito das Coisas*. v. 5. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2003.

SANTOS, Frutuoso. *Contrato de Promessa de compra e venda de imóveis não loteados*. 2 ed. rev. Rio de Janeiro: Editorial Andes, [19--?].

SCHERER, Ana Maria Funck. *Rescisão de Promessa de Compra e Venda – Extinção do Direito Real*. Porto Alegre: Editora Síntese, 1978.

SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. *Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1983.

TARTUCE, Flávio. Do compromisso de compra e venda de imóvel. Questões polêmicas a partir da Teoria do Diálogo das Fontes. *Revista Jurídica Luso Brasileira*, Lisboa, n. 5, Ano 1. 2015. p. 557-592. Disponível em <http://www.cidp.pt/publicacoes/revistas/rjlb/2015/5/2015_05_0557_0592.pdf>. Acesso em 14 jun. 2017.

TEIXEIRA, Tarcisio. *Compromisso e promessa de compra e venda : distinções e novas aplicações dos contratos preliminares*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. (e-book disponível na base de dados Minha Biblioteca: <https://pergamum.ufsc.br/pergamum/biblioteca_s/php/login_usu.php?flag=minhabiblioteca_redirect.php>).

VENOSA, Silvio Salvo. *Direito Civil*. v. 3. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. (e-book disponível na base de dados Minha Biblioteca: <https://pergamum.ufsc.br/pergamum/biblioteca_s/php/login_usu.php?flag=minhabiblioteca_redirect.php>)

VIANA, Marco Aurelio da Silva. *Comentários ao Novo Código Civil: dos direitos reais*. v. XVI. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. (e-book disponível na base de dados Minha Biblioteca: <https://pergamum.ufsc.br/pergamum/biblioteca_s/php/login_usu.php?flag=minhabiblioteca_redirect.php>)

_____. *Direito Civil*. Parte Geral. Belo Horizonte: Del Rey, 1993.

WALD, Arnaldo. *Direito Civil: direito das coisas*. v. 4. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.