



DIREITO POR VOCAÇÃO

FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO
CURSO DE PÓS GRADUAÇÃO LATO SENSU EM DIREITO E GESTÃO
IMOBILIÁRIA
ROSANA CASAS FERNANDES

**DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E O DIREITO REAL DO PROMITENTE
COMPRADOR**

SALVADOR
2018

ROSANA CASAS FERNANDES

**DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E O DIREITO REAL DO PROMITENTE
COMPRADOR**

Monografia apresentada à Faculdade Baiana de Direito e Gestão como requisito parcial para a obtenção de grau de Especialista em Direito e Gestão Imobiliária.

SALVADOR

2018

ROSANA CASAS FERNANDES

**DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E O DIREITO REAL DO PROMITENTE
COMPRADOR**

Monografia aprovada como requisito para obtenção do grau Especialista em Direito e Gestão Imobiliária, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador – Bahia. ____/____/2018

Dedico este trabalho à minha querida e amada família, em especial à minha filha, Luísa, pelo apoio incondicional para que esse sonho se realizasse.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Senhor Deus, por permitir-me vencer mais uma etapa.

Ao meus pais, que mesmo longe, sempre me apoiaram em todos os meus sonhos.

Agradeço também ao meu esposo pelo apoio e compreensão.

“Posso não concordar com nenhuma das palavras que você disser, mas defenderei até a morte o direito de você dizê-las”.

(Evelyn Beatrice Hall)

RESUMO

Vários são os fatores que nos últimos anos tem impulsionado o mercado imobiliário, dentre os quais se destacam a facilidade de acesso ao crédito, a valorização do metro quadrado, o avanço tecnológico no setor construtivo, dentre outros. Diante dessa demanda mercadológica, verifica-se que o volume de contratos de compra e venda formalizados cresce a cada dia. O contrato de compra e venda de imóvel, considerando as suas especificidades, somente poderá ser celebrado através de escritura pública, destacando-se, no entanto, a existência de exceções (previstas em lei), como, por exemplo, os contratos do Sistema Financeiro da Habitação, é, justamente a escritura pública que oferta substância do ato. Porém, caso o contrato de compra e venda seja celebrado por meio de instrumento particular, este será considerado enquanto mero contrato preliminar ou promessa de compra e venda. Assim, este trabalho objetivou avaliar, mediante um levantamento bibliográfico, especialmente frente ao Código Civil de 2002, se o promitente comprador, frente a celebração do contrato preliminar de compra e venda, passaria a ter o direito real sobre o bem, caso depois de cumpridas as condições contratuais, inclusive o pagamento do preço pactuado, o promitente vendedor, se negasse a outorgar a escritura definitiva. Foi um total de 32 obras pesquisadas, e os dados evidenciaram que a promessa irretratável de compra e venda ocorre por meio de um contrato pelo qual o promitente vendedor obriga-se a alienar ao promitente comprador um bem imóvel, por preço, condições e modos pactuados, outorgando-lhe a escritura definitiva no momento em que houver o adimplemento da obrigação. O promitente comprador, no entanto, assume obrigação de pagar o preço e cumprir com as condições estipuladas no negócio, adquirindo, em razão disto, direito real sobre o imóvel, podendo, deste modo, reclamar a outorga da escritura pública definitiva, ou sua adjudicação compulsória na circunstancia em que houver recusa por parte do compromissário vendedor. Assim, frente ao exposto, trata-se, pois, de direito real, e esta certeza se fundamenta na concepção de que o adquirente possui a utilização da coisa e, neste cenário poderá dispor do direito através da cessão e reivindicar da coisa em poder de terceiros.

Palavras Chave: Contrato de compra e venda. Direito Real.Promitente comprador. Promitente vendedor.

ABSTRACT

There are several factors that have boosted the real estate market in recent years, among them the easiness of access to credit, the appreciation of the square meter, technological advances in the construction sector, among others. In view of this market demand, the volume of formalized sales contracts is growing every day. The contract for the purchase and sale of property, considering its specificities, may only be entered into through a public deed, but there are exceptions (provided by law), such as the Financial System contracts of Housing, is precisely the public deed that offers substance of the act. However, if the purchase and sale agreement is entered into by a private instrument, it will be considered as a mere preliminary agreement or promise to buy and sell. Thus, this work aimed to evaluate, through a bibliographical survey, especially against the Civil Code of 2002, if the promising buyer, before the conclusion of the preliminary contract of sale, would have the real right over the property, if after being fulfilled the contractual conditions, including the payment of the agreed price, the promising seller, refused to grant the definitive deed. It was a total of 32 works surveyed, and the data showed that the irreversible promise to buy and sell occurs by means of a contract whereby the promising seller undertakes to sell to the promising buyer a real estate property, at the price, conditions and methods agreed upon, granting him the definitive deed at the moment in which there is the performance of the obligation. The promising buyer, however, assumes an obligation to pay the price and comply with the conditions stipulated in the deal, acquiring, as a result, real right over the property, and may thus claim the grant of the definitive public deed, or its adjudication compulsory in the circumstance in which there is refusal on the part of the salesperson. Thus, in light of the foregoing, it is a matter of real law, and this certainty is based on the concept that the acquirer has the use of the thing and, in this scenario, may dispose of the right through the assignment and claim the thing in the power of the 3rd.

Keywords: Contract of purchase and sale. Right Real.Promiting buyer. Promising seller.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

CC Código Civil

CF Constituição Federal

DL Decreto-Lei

STJ Superior Tribunal de Justiça

STF Supremo Tribunal Federal

Sumário

1 INTRODUÇÃO	11
1.1 TEMA	12
1.2 PROBLEMÁTICA	12
1.3 OBJETIVOS	13
1.3.1 Objetivo Geral	13
1.3.2 Objetivos específicos	13
1.4 A PESQUISA	13
1.5 JUSTIFICATIVA	14
1.6 RELEVÂNCIA	14
1.7 LIMITAÇÕES	15
1.8 ETAPAS DA PESQUISA	15
1.9 ESTRUTURA DO TRABALHO	16
2 SOBRE OS CONTRATOS DE UM MODO GERAL	18
2.1 O INSTRUMENTO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA	19
2.1.1 Efeitos da promessa de compra e venda	24
2.1.2 Cláusula de arrependimento	25
2.1.3 Forma do contrato	26
3 OS PRINCÍPIOS NO DIREITO CONTRATUAL	28
3.1 Princípio da autonomia da vontade ou privada	28
3.2 Princípio da supremacia da ordem pública	28
3.3 Princípio da revisão dos contratos	28
3.4 Princípio da supremacia da ordem pública	29
4 A APLICAÇÃO DOS ARTS. 467 A 471 AOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA	30
5 DIREITO REAL	36
5.1 DIREITO REAL DO PROMISSÁRIO COMPRADOR E A ADJUCAÇÃO COMPULSÓRIA	36
5.2 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	49
5.3 A EXECUÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	56
6 METODOLOGIA	58
7 ANÁLISE DOS DADOS LEVANTADOS	61
8 CONSIDERAÇÕES FINAIS	63
REFERÊNCIAS	Erro! Indicador não definido.

1 INTRODUÇÃO

Vários são os fatores que nos últimos anos tem impulsionado o mercado imobiliário, dentre os quais se destacam a facilidade de acesso ao crédito, a valorização do metro quadrado, o avanço tecnológico no setor construtivo, dentre outros. Diante disso, grande número de pessoas tem buscado realizar o sonho da casa própria.

Assim, torna-se crescente o volume de lançamento de empreendimentos, que vende os imóveis ainda em processo de construção (conhecida venda na planta). As construtoras são as empresas que mais se utilizam desse tipo de mecanismo em que um grande número de obras são lançadas e comercializadas por meio de contratos irretratáveis de compra e venda formalizando, desse modo seus negócios, já que no momento do lançamento, o imóvel ainda não existe de fato, razão pela qual também inexistente a propriedade a ser transferida ao comprador.

Assim, salienta Mira (2011, p. 5), que a transferência por este meio “formalizada entre a incorporadora e o promitente comprador através de um compromisso que irá gerar obrigações a ambas às partes.

Diante dessa demanda mercadológica, verifica-se que o volume de contratos de compra e venda formalizados cresce a cada dia. Salientam Aquino (2009) e Coura (2018) que no direito brasileiro a propriedade de bem imóvel somente se transmite através do registro do título realizada no Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária (trata-se, pois, do chamado registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis realizado na localidade em que se encontra o imóvel).

O contrato de compra e venda de imóvel, considerando as suas especificidades, somente poderá ser celebrado através de escritura pública, destacando-se, no entanto, a existência de exceções (previstas em lei), como, por exemplo, os contratos do Sistema Financeiro da Habitação, é, justamente a escritura pública que oferta substância do ato. Porém, caso o contrato de compra e venda seja celebrado por meio de instrumento particular, este será considerado enquanto mero contrato preliminar ou promessa de compra e venda.

Verifica-se então que este tema traz em seu bojo diversas especificidades, fazendo-se necessário buscar maiores informações sobre este instituto e os direitos reais do promitente comprador

1.1 TEMA

Contrato preliminar de compra e venda

1.2 PROBLEMÁTICA

Muito se verifica na prática a celebração de contratos preliminares de compra e venda, através dos quais ficam o promitente vendedor e o promitente comprador comprometidos, em momento futuro, a celebrar a escritura pública definitiva, enquanto as partes aguardam, por alguma razão específica, o implemento de determinadas condições para que posteriormente, após cumprimento dessas seja lavrada a escritura pública de compra e venda definitiva.

Ocorre que, nem sempre isto ocorre, e entre as razões impeditivas está o fato de o promitente vendedor se negar a transferir a propriedade do bem ao promitente comprador após este ter cumprido com o pagamento do bem e cumpridos as exigências previamente estabelecidas no contrato preliminar.

Sabe-se ainda que mediante o Código Civil de 1916, em seus artigos 1.095 e 1.097 quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes poderia se arrepender, anterior ao ato de assinatura do contrato definitivo de venda, ressarcindo, nessas circunstâncias as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído.

Verificou-se, no entanto, conforme evidencia a literatura que muitos promitentes vendedor, agindo de má-fé, estimulados pelo processo inflacionário e encontrando amparo nesse permissivo, não outorgavam a escritura definitiva, escolhendo por arcar com as perdas e danos ao compromissário comprador.

Diante disso, mudanças nas legislações competentes ocorreram a efeito do Código Civil de 2002. Assim, busca-se saber: de acordo com o novo CC/02, teria o promitente comprador, frente a celebração do contrato preliminar de compra e venda, o direito real sobre o bem, caso depois de cumpridas as condições contratuais, inclusive o pagamento do preço pactuado, o promitente vendedor, se negasse a outorgar a escritura definitiva?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo Geral

Avaliar, mediante um levantamento bibliográfico, especialmente frente ao Código Civil de 2002, se o promitente comprador, frente a celebração do contrato preliminar de compra e venda, passaria a ter o direito real sobre o bem, caso depois de cumpridas as condições contratuais, inclusive o pagamento do preço pactuado, o promitente vendedor, se negasse a outorgar a escritura definitiva.

1.3.2 Objetivos específicos

- ✓ Desenvolver um levantamento bibliográfico acerca das especificidades que norteiam o contrato preliminar de compra e venda de imóvel;
- ✓ Identificar as principais mudanças acerca do tema surgidas a partir do Código Civil de 2002;
- ✓ Buscar maiores informações acerca dos efeitos da promessa de compra e venda;
- ✓ Compreender como se procede o instituto da adjudicação frente ao código Civil de 2002.

1.4 A PESQUISA

Vários foram os motivos que influenciaram o pesquisador a desenvolver este estudo focado nessa linha de pesquisa, entre eles destaca-se a relevância do tema, visto que o mesmo tem sido um assunto bastante discutido no campo acadêmico e científico. Outra razão bastante relevante, reside no fato de que o pesquisador na sua prática forense muito se deparar com demandas em que o contrato de compromisso de compra e venda faz-se objeto da lide.

1.5 JUSTIFICATIVA

Com o advento da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil de 2002), muitas inovações relativas aos compromissos de compra e venda surgiram, tornando-se imperativo o desenvolvimento de reflexões que gravitam essencialmente entre a cláusula de arrependimento e a adjudicação. Nessa toada emerge o Direito Real do promitente comprador, a forma do contrato em questão, seus efeitos, bem como sua execução, assuntos que tem gerado inúmeros debates na ceara jurídica.

Parte extensa da literatura é enfática em afirmar que com a vigência do Código Civil de 2002, novas regras passaram a afetar de maneira inequívoca posicionamentos jurisprudenciais conduzindo-os a ineficiência, como por exemplo o ocorrido com a súmula 239 do STJ., que dispensava o registro imobiliário para exercício do direito à adjudicação compulsória.

Diante de tais afirmativas torna-se imperioso e, portanto, justificável o desenvolvimento do presente trabalho, tendo em vista que este trará dentre outras coisas uma análise sob outra vertente (código civil de 2002 frente legislação anterior), acerca, por exemplo da forma do contrato, seus efeitos e sua execução.

1.6 RELEVÂNCIA

Considerando a relevância que gravita em torno do objeto de estudo ora abordado, tema este, inclusive, atualmente muito debatido na ceara jurídica, consequência das divergências existentes entre doutrinadores e jurisprudências consolidadas sobre o assunto. Esta pesquisa tem a sua motivação respaldada em buscar redirecionar os interessados na ciência jurídica quanto a compreensão das inovações trazidas pelo Código civil de 2002 ao instituto da promessa preliminar de compra e venda

Propõe-se aqui a implementação de uma estratégia de pesquisa que busca, dentre outras coisas produzir um debate científico com vistas a produzir no campo concreto de atuações dos operadores do direito, especialmente aqueles que militam no campo do direito civil, uma ampliação de seus conhecimentos teóricos com vista a sua melhor aplicabilidade no campo prático.

Diante disto, este trabalho possui relevância acadêmica e social definidas, vez que além de constituir-se instrumento viabilizador do conhecimento tanto para a classe docente, quanto discente, trata de um tema que tem chamado atenção da sociedade frente a sua usabilidade cada vez maior.

1.7 LIMITAÇÕES

A primeira grande limitação encontrada para realização deste trabalho diz respeito à profundidade e abrangência do tema, o que pode gerar lacunas em razão da sua complexidade.

Outras limitações encontradas referem-se à própria realidade, uma vez que esta se encontra em constante estado de mutação, gerando incertezas que afetam diretamente o desenrolar de estudos como esse.

1.8 ETAPAS DA PESQUISA

Entendendo-se que a pesquisa se trata de um processo de aprendizado onde se constrói o conhecimento, esta pesquisa foi dividida em três etapas básicas, a seguir:

- i) Planejamento;
- ii) Execução;
- iii) Divulgação.

- I. **Planejamento:** Nesta etapa da pesquisa buscou-se a definição do tema, bem como o estabelecimento dos objetivos geral e específico. Em seguida, ainda no planejamento, houve o processo em que se buscou identificar os critérios utilizados à seleção das obras a serem utilizadas na parte referente a revisão da literatura;
- II. **Execução:** Nesta etapa, realizou-se basicamente o levantamento bibliográfico, no qual foram utilizados vários autores, seguindo os critérios de seleção anteriormente traçados, que abordassem assuntos diretamente ligados ao tema de pesquisa;

- III. **Divulgação:** Esta etapa se constituiu dos processos de análise dos dados e divulgação dos resultados obtidos.

1.9 ESTRUTURA DO TRABALHO

O presente estudo, encontra-se composto por cinco capítulos básicos; quais sejam: 1- Introdução; 2; Fundamentação Teórica; 3 Metodologia; 4 – análise dos dados levantados; e, por fim, 5 – Considerações finais.

- ✓ **No capítulo 1**, ou seja, INTRODUÇÃO, são abordados elementos essenciais a compreensão do leitor acerca da pesquisa desenvolvida, vez que além de apresentar o tema de estudo, ainda expõe sua problemática, seus objetivos, sua justificativa e sua relevância;
- ✓ **Nos capítulos 2; 3 e 4**, pertencente a FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA, são trazidos à baila assuntos inerentes ao objeto de estudo ora analisado, como, por exemplo: um levantamento sobre o instituto da promessa de compra e venda, expondo sua forma, seus efeitos e sua execução, também neste capítulo são apresentadas pontuações acerca do Direito Real do promitente comprador e a adjudicação compulsória;
- ✓ **No capítulo 5**, ou seja, METODOLOGIA, são expostos todo o percurso percorrido pelo pesquisador à realização do trabalho, nesse capítulo o leitor será orientado no sentido de compreender como a pesquisa se classificou quanto aos seus objetivos e variáveis de investigação; o método selecionado; bem como os critérios de seleção das obras científicas adotadas para o desenvolvimento da parte teórica da pesquisa;
- ✓ **No capítulo 6**, ou seja, ANÁLISE DOS DADOS LEVANTADOS, o leitor adquirirá conhecimento sobre o posicionamento dos principais

autores analisados no decorrer do desenvolvimento do estudo, tornando-se possível identificar o que mais se debate na ceara científica acerca do tema ora tratado e, por fim;

- ✓ **No capítulo 7**, ou seja, **CONSIDERAÇÕES FINAIS**, será apresentado o posicionamento do pesquisador acerca do estudo desenvolvido.

2 SOBRE OS CONTRATOS DE UM MODO GERAL

Segundo Coura (2018, p. 1):

Os contratos são espécies fundamentais de negócios jurídicos, haja vista que através destes, transitam as possibilidades de criar, modificar, extinguir ou conservar direitos e obrigações das partes contratantes (COURA, 2018, p. 1).

Ainda sobre a definição de contrato, Diniz (2002), o contrato trata-se de uma espécie de negócio jurídico, com natureza bilateral ou plurilateral e, para sua formação faz-se necessário o encontro da vontade das partes para que seja regulamentado o interesse privado.

Para a formação dos contratos, cita Diniz (2008) sobre alguns elementos essenciais, tais como:

- ✓ Capacidade das partes e legitimidade;
- ✓ Objeto lícito, possível e determinado/determinável;
- ✓ Vontade livre e boa-fé das partes;
- ✓ Forma prescrita ou não defesa em Lei

Coura (2018, p. 1) comenta também que tais elementos não são suficientes para validar o negócio jurídico, uma vez que a Constituição Federal e o Código Civil brasileiro estabelecem alguns aspectos fundamentais para que se torne válido o negócio jurídico preservando-se sua eficácia, quais sejam: a autonomia das relações privadas, a boa-fé objetiva, a força obrigacional dos contratos, dentre outros.

A promessa de compra e venda, por sua vez, trata-se de uma espécie de contrato por meio da qual uma pessoa, física ou jurídica (promitente ou compromitente) se obriga a vender para outra compradora (promissária, compromissária ou promitente), bem imóvel por um preço, condições e modos previamente estabelecidos.

2.1 O INSTRUMENTO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

No decorrer da vigência do Código Civil de 1.916 restou a compreensão por muito tempo de que a promessa de compra e venda de bem imóvel poderia celebrar-se, em qualquer hipótese, através de um instrumento particular. Assim, por não incluir no rol dos direitos reais, o direito do promitente comprador, prevalecia a compreensão de que este tipo de instrumento não seria capaz de assegurar ao promitente comprador a inscrição do ato no Registro de Imóveis, para uma futura execução forçada.

Verifica-se na literatura a inexistência de uma nomenclatura unânime acerca deste contrato. Conforme menciona Martins (2009, p. 8):

O contrato de promessa de compra e venda, em primeiro lugar, possui diversas denominações sugeridas pela doutrina, como, por exemplo, compromisso de compra e venda, compromisso, contrato de compromisso, promessa bilateral de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda e contrato de promessa de compra e venda.

Comenta Gomes (1959) que tal instituto se trata de um instrumento preliminar conceituando-o de promessa de venda. Cita Martins (2009, p. 9) que no que diz respeito ao conceito do contrato de promessa de compra e venda, este pode ser formado considerando o que estabelece o Código Civil Brasileiro, nesse sentido, no CC/ 16, não havia essa modalidade contratual descrita, “restando sua tipificação em leis especiais (Decreto-Lei nº 58/37 e a Lei 6.766/79), portanto, era considerado um contrato atípico”. Contudo, por outro lado o CC de 2002 “dispõe tal instituto no artigo 1.417”, sendo definido hodiernamente enquanto contrato típico detentor de todas as especificidades de um contrato válido.

Temos que o pré-contrato não apenas como uma obrigação de contratar no futuro, pela emissão de um novo consentimento, mas como uma obrigação de cooperação para o estabelecimento do contrato definitivo.

O contrato preliminar pode ser conceituado como aqueles em que as partes se comprometem a efetuar, posteriormente, um segundo contrato, cujo será o contrato principal.

A autonomia privada permite que, através de duas relações obrigacionais sucessivas de efeitos diversos, possam as partes produzir negócios jurídicos.

Assim, conforme Sherer (1978, p. 31), fundamentada no Código de 1916, conceituava o contrato de promessa de compra e venda enquanto detentor das seguintes características:

É uma espécie do gênero promessa de contratar. Trata-se de um contrato preliminar, assim entendido como aquele em que ambas as partes, ou uma delas, se comprometem a celebrar futuramente outro contrato, que será o contrato principal.

Mas, para Andrade (1997), a promessa de compra e venda trata-se de um contrato através do qual as partes, se comprometeu a celebrar, mais tarde, o contrato de compra e venda. Como ele se posiciona Diniz (2002, p. 49), informando que “o contrato preliminar consiste no negócio jurídico em que uma ou ambas as partes se comprometem a pactuar”, posteriormente, “outro negócio, denominado principal, gerando, portanto, por consequência, o dever de concluir outro contrato, que deverá observar os elementos essenciais já delineados anteriormente”.

Nesse sentido, mediante observação das conceituações acima expostas, pode-se compreender que o Código Civil de 2002 dispõe acerca da promessa de compra e venda no artigo 1.417, ensejando novo conceito na doutrina, porém não houve mudanças, e assim, Rodrigues (2004, p. 173), informa que:

O compromisso de venda e compra, como contrato preliminar que é, tem por objeto um contrato futuro de venda e compra. Assim sendo, pode ser definido como ajuste de vontades por meio do qual os contratantes prometem, reciprocamente, levar a efeito uma compra e venda.

Para ratificar este entendimento, Rosenvald (2018, p. 1), menciona que o contrato de promessa de compra e venda trata-se de uma “espécie do gênero contrato preliminar, no qual as partes se comprometem a celebrar no futuro um contrato definitivo de compra e venda”. Para Martins (2009, p. 10), isso “remete à ideia de sinônimo, ou seja, em diversos momentos a promessa de compra e venda será tão somente tratada como um contrato preliminar”.

Assim, destaca Venosa (2005, p. 453) que “utilizando-se do contrato preliminar, as pessoas envolvidas nesse negócio visam concluir um contrato principal ou definitivo”.

Muito embora esteja presente o caráter preliminar – Código Civil, artigos 462 a 466 - é necessário salientar que possui a formatação de um verdadeiro contrato, sendo encontrados todos os requisitos de um contrato perfeito e acabado; em hipótese alguma poderá ser confundido com uma negociação preliminar. Por outro lado, com relação a sua denominação – compromisso de compra e venda – foi consagrada com a Lei n. 6.766/79, a qual disciplinou o parcelamento do solo urbano, denominando as partes presentes no contrato como sendo: promitente, compromitente-vendedor ou cedente, e promissário, compromissário-comprador, compromissário-adquirente ou cessionário (VENOSA, 2006, p. 511-512).

Contudo, salienta Carvalho (1998), que independentemente de o instrumento da promessa ser público ou particular, se este possuir cláusula de irretratabilidade, poderá este versar sobre imóvel loteado, incorporado ou livre de loteamento ou incorporação e ainda ser inscrito no Registro de Imóveis, garantindo, assim a possibilidade de uma execução forçada.

Cita Coura (2018) que existe no campo do direito contratual uma grande dúvida acerca da diferença entre o contrato de compra e venda e compromisso de compra e venda.

A promessa de compra e venda pode ser classificada segundo Carvalho (1998), como sendo como um contrato inicial, preliminar, através do qual, passa a existir um compromisso no qual as partes se comprometem a celebrar o contrato definitivo.

Segundo Santos et al (2003, p. 3), os contratos de compra e venda se classificam como negócio jurídico “consensual, sinalagmático, oneroso, em regra comutativo ou por vezes aleatório, em alguns casos sujeito à forma prescrita em lei (solene), porém, no mais das vezes, independentemente de qualquer solenidade, portanto de forma livre”.

Foi, por meio da Lei 6.766, que a Promessa de Compra e Venda tornou-se uma relação obrigacional, pela qual fica permitido ao comprador o direito de buscar o recebimento do bem, ainda que não tenha havido a assinatura definitiva do contrato de venda (BRASIL, 1979). Uma vez expresso no documento, a Promessa de Compra e Venda é irretratável e irrevogável, não podendo assim haver desistência do negócio realizado.

Fica formalizada a compra e venda de um imóvel no momento em que se registra a escritura, momento em que esta passa a conter o nome do comprador. Contudo, caso o comprador pague o valor acordado de modo parcelado, dando ou

não uma entrada, ou ainda quando vai buscar um financiamento ou liberação do FGTS, não se recomenda ao vendedor efetuar a transferência do imóvel de imediato. Nesse contexto, surge o instituto da Promessa de Compra e Venda, muito usado atualmente em aquisições de imóvel na planta.

Há circunstâncias em que a venda do imóvel é realizada através de escritura, ou seja, por meio da transferência definitiva do bem, porém, o vendedor buscando maior segurança ao valor total a ser pago, gera a Promessa de Compra e Venda.

O Compromisso de compra atualmente é disposto nos artigos 462 a 466 do Código Civil, nesses termos:

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

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

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

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

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

Art. 466. Se a promessa de contrato for unilateral, o credor, sob pena de ficar a mesma sem efeito, deverá manifestar-se no prazo nela previsto, ou, inexistindo este, no que lhe for razoavelmente assinado pelo devedor (BRASIL, 2002, p. 1).

Conforme disposto no Art. 462 do Código Civil de 2002, o contrato preliminar, com exceção da forma, necessita conter determinados requisitos fundamentais ao contrato a ser celebrado. Nesse diapasão, necessitarão ser avaliados os requisitos taxativos de validade dos negócios jurídicos, como já mencionado anteriormente, e estes, por sua vez, encontram-se dispostos no art. 104 do CC/02, vejamos

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - Agente capaz;

II - Objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei (BRASIL, 2002, p. 1).

No que diz respeito ao inciso III que estabelece que o contrato deve obedecer à forma prescrita ou não defesa em lei, este apresenta-se dispensável no caso dos contratos de promessa de compra e venda, uma vez que este trata-se de uma espécie de contrato que não é definitivo, dispensando-se, portanto, a necessidade de escritura pública (RODRIGUES, 2018).

Assim, a forma do contrato de promessa de compra e venda, bem como os seus efeitos e execução, no decorrer da história tem sido foco de debates doutrinários, fazendo surgir diferenciadas correntes doutrinárias e jurisprudenciais.

Comenta Rodrigues (2018, p. 1) que nos contratos de promessa de compra e venda não pode haver cláusula de arrependimento nos moldes do Art. 463 do Código Civil, do Art. 5º do DL - Decreto Lei nº 58/37, do Decreto nº 3079/38 e da súmula 166 do STF. Vejamos:

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

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

Decreto Lei nº 58/37 - 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.

Súmula 166 do STF - É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-Lei 58, de 10.12.1937.

Diante disto, verifica-se que para o contrato preliminar de compra e venda possa produzir os efeitos tutelados no CC/02 não poderá haver neste cláusula de arrependimento. Assim, a dúvida recorrente gravita em torno dos “efeitos do compromisso de compra e venda em relação a seu registro ou não na matrícula do imóvel” (RODRIGUES, 2018, p. 1).

No caso de não registro em matrícula, existirá apenas uma obrigação de o promitente vendedor outorgar a escritura definitiva depois de quitados os valores ajustados. Essa obrigação tem caráter pessoal, *inter partes*, ou seja, nada impede que o vendedor outorgue uma escritura pública de compra e venda para um terceiro e que este a registre no Cartório de Registro de Imóveis, sendo averbada na matrícula (RODRIGUES, 2018, p. 1).

Assim, aquele que adquiriu imóvel por meio do compromisso de compra e venda ou escritura não registrada não terá condições de reivindicar o imóvel de

terceiro, uma vez que tal direito está condicionado a registro destes contratos na matrícula, contudo este assunto será melhor tratado em outro momento.

Muito embora este tipo de contrato não seja obrigatório, muito comumente ele é encontrado em operações de compra e venda de imóveis buscando produzir maior segurança para as partes no que se refere ao preço pactuado e o modo de pagamento.

2.1.1 Efeitos da promessa de compra e venda

Conforme mencionam Pontes de Miranda (1950) e Rodrigues (1980), uma promessa de compra e venda representa uma avença prévia, estabelecidas entre duas ou mais pessoas, através da qual os envolvidos no negócio acordam sobre o objeto e sobre as condições, e convencionam a celebração futura de um contrato. Acerca da promessa de compra e venda, conforme cita Huffmann (2018, p. 1), no direito brasileiro, verifica-se duas particularidades nesse tipo de acordo que o impedem de ser considerado como mero contrato preliminar; quais sejam:

a) a possibilidade prevista na legislação esparsa e no CPC, sendo disciplinada no art. 466-B: Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

b) a atribuição, ao promitente comprador, de um direito real sobre o bem (HUFFMANN, 2018, p. 1).

Nesse diapasão, a promessa de compra e venda poderia ser compreendido enquanto contrato preliminar impróprio, razão pela qual recebe o nome de compromisso de compra e venda.

O artigo 1.417 do Código Civil é explícito ao delimitar a sua concretização através das vias alternativas do instrumento público ou particular. Sendo assim considerado, espécie de contrato preliminar solene, uma vez que demanda como parâmetro mínimo de validade a materialização de um documento particular.

Os contratantes estabelecem entre si, livremente, as condições do negócio, prevalecendo-se a vontade das partes, desde que não contrarie proibição estabelecida por lei.

Ademais, é imprescindível que os contratantes tenham na ocasião do contrato preliminar consensado sobre todos os pontos do contrato principal.

Sendo lícito o objeto, no sentido de ausência de qualquer ofensa à boa-fé objetiva e a função social do contrato, além dos requisitos para aperfeiçoamento do negócio jurídico, qualquer dos contratantes poderá perseguir a conclusão do contrato definitivo.

Não obstante, o artigo 462 do CC exige que, exceto a forma, todos os requisitos de validade do presente negócio jurídico estejam presentes no contrato preliminar. Além dos princípios que norteiam os contratos em geral, o contrato preliminar seguirá as normas específicas do contrato definitivo quanto à capacidade dos contratantes, proibições de aquisição, interpretação e integração do negócio e à disponibilidade dos direitos.

Comenta Huffmann (2018, p. 1), que para a doutrina brasileira, o direito real em prol do promitente comprador é a principal característica desse tipo de negócio jurídico o qual decorre do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

2.1.2 Cláusula de arrependimento

Inexistindo a cláusula de arrependimento na promessa de compra e venda, o referido contrato produzirá seus efeitos normais (RODRIGUES, 2018). Sobre este assunto, comenta Huffmann (2018, p. 1) que se entende por arrependimento, uma “manifestação de vontade contrária à anteriormente declarada, no sentido de não mais concretizar negócio jurídico”.

A cláusula de arrependimento, reside, geralmente nos contratos preliminares, uma vez que o negócio jurídico perfeito e acabado diz respeito a um princípio, irretratável, não existindo possibilidade de ser desfeito, nem modificado, exceto por meio de novo acordo.

A existência da cláusula de arrependimento é fator impeditivo à persecução da sentença executiva do artigo 501 do Código de Processo Civil. Podemos entender então que, é vedado ao Judiciário suprir a vontade da parte sempre que houver cláusula explícita de vedação à tutela específica da obrigação ou quando essa impossibilidade for implícita, como no caso da existência de citada cláusula.

O Superior Tribunal de Justiça, em Recurso Especial, assim se posicionou:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL NÃO LOTEADO - ARREPENDIMENTO. NÃO PODERÁ O PROMITENTE VENDEDOR ARREPENDER-SE, SE NÃO HOUVER CLAUSULA EXPRESSA, NO PRE-CONTRATO, PREVENDO ESSA POSSIBILIDADE. NÃO INCIDE O DISPOSTO NO ARTIGO 1088 DO CÓDIGO CIVIL, EM VISTA DO QUE SE CONTEM NO ARTIGO 22 DO DECRETO-LEI 58. (STJ - REsp: 8202 SP 1991/0002419-8, Relator: Ministro EDUARDO RIBEIRO, Data de Julgamento: 07/05/1991, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 03.06.1991 p. 7426)

Nesse entendimento, temos que o promitente vendedor, não poderá, arrepender-se, se não houver cláusula expressa no pré-contrato, prevendo essa possibilidade não incide o disposto no artigo 1088 do CC.

Segundo Huffmann (2018, p. 1), as arras ou sinal, conforme dispõe o art. 420 do Código Civil são aplicáveis também à promessa de compra e venda, assim, confira-se:

Art. 420. Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar (BRASIL, 2002, p. 1).

Segundo ainda o art. 1.417 do Código civil de 2002, é cabível a seguinte distinção:

a) contempla ela o contrato que podemos chamar de preliminar de compra e venda, com cláusula de arrependimento, que é, de fato, um pré-contrato, gerador de direitos apenas de natureza pessoal, sobre essa espécie incidindo as regras gerais sobre o contrato preliminar, e;

b) promessa de compra e venda tradicionalmente conhecida em nosso meio jurídico como compromisso de venda, contrato irrevogável que, registrado no Cartório de Imóveis, confere ao promitente comprador direito real à aquisição do imóvel (HUFFMANN, 2018, P. 1).

2.1.3 Forma do contrato

Sabe-se que o sistema jurídico brasileiro adota o princípio da liberdade das formas para que sejam expressados os atos de vontade. E isto pode ser depreendido no art. 107 do Código Civil. Vejamos:

Art. 107: A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir (BRASIL, 2002, p. 1).

De outro tanto, determina o art. 108 do mesmo dispositivo legal que:

Art. 108: Não disposto a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Por esta razão, exige-se, em princípio, “a escritura pública para qualquer constituição ou transferência de direito imobiliário de imóvel de valor superior ao valor indicado” (HUFFMANN, 2018, p. 1).

No entanto, segundo o autor a de se levar em consideração a controvérsia existente acerca da imperatividade de escritura pública para a promessa de compra e venda uma vez que parte da doutrina que estuda acerca do tema se posiciona que o contrato preliminar obrigatoriamente necessita ter a “mesma forma do contrato definitivo, se esse fosse solene, sob pena de afrontamento da finalidade das normas que impõem a forma especial” (HUFFMANN, 2018, p. 1).

Hodiernamente, conforme teor do novo Código Civil, a promessa de compra e venda pode ser celebrada através de instrumento público ou particular, independente do valor do negócio.

3 OS PRINCÍPIOS NO DIREITO CONTRATUAL

Não há uma hierarquia entre os princípios que regem a relação contratual, no entanto, a prevalência de uns sobre outro vai depender da condição em que se encontram os contratantes e o tipo de relação entre os mesmos, de igualdade ou desigualdade. Assim temos:

3.1 Princípio da autonomia da vontade ou privada

É o princípio através do qual, afirma o poder às partes de dispor de seus próprios interesses mediante acordos.

A vontade das partes tem eficácia jurídica, surtindo todos os efeitos.

Verifica-se, portanto, grande limitação deste princípio, ao proteger a parte mais fraca na relação contratual, bem como o princípio da supremacia da ordem pública.

3.2 Princípio da supremacia da ordem pública

As partes vinculam-se àquilo que contrataram, sendo considerado este um princípio fundamental do direito contratual, proporcionando, assim, segurança jurídica nos negócios e a imutabilidade dos instrumentos decorrentes da vontade dos contratantes.

3.3 Princípio da revisão dos contratos

É o princípio através do qual, permite-se a intervenção estatal, quando um dos contratantes poderá pedir a resolução contratual, ou ainda, a sua revisão, caso a prestação de uma das partes se torne extremamente onerosa e com vantagem exacerbada para o outro contratante.

3.4 Princípio da supremacia da ordem pública

É um dos princípios que limita a autonomia da vontade, sendo que o interesse coletivo deve prevalecer sobre o individual

4 A APLICAÇÃO DOS ARTS. 467 A 471 AOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA

Como já mencionado, o compromisso de compra e venda trata-se de um instituto jurídico já regulado no direito civil português e italiano.

Celebra-se o negócio jurídico com a inserção da cláusula *pro amico eligendo*, a qual trata-se de uma figura jurídica que possibilita no momento em que se finda um contrato que uma das partes indicar uma outra pessoa que adquirirá os direitos e assumirá as obrigações inerentes ao negócio jurídico em questão.

Segundo Gonçalves (2002, p. 374), ao comentar acerca do instituto “cláusula *pro amico elegendo*, informa que:

[...] trata-se de avanço comum nos compromissos de compra e venda de imóveis, nos quais o compromissário comprador reserva a si a opção de receber a escritura definitiva ou de indicar terceiro para nela figurar como adquirente.

O referido autor ainda complementa citando que este instituto tem sido bastante utilizado ultimamente no intuito de se poupar custos com nova alienação, nas hipóteses de bens adquiridos com o intuito de revenda, com a simples intermediação do que figura como adquirente. Nesse contexto, salienta Souza (2008) ser a cláusula *pro amico elegendo* perfeitamente aplicável aos compromissos de compra e venda de imóvel. Inexistindo óbice, portanto, à sua adoção. Ela “equivale em tal espécie de contrato a verdadeira cessão dos direitos do promitente comprador, à qual anui o promitente vendedor no momento da celebração do pacto” (SOUZA, 2018, p. 1).

Com efeito, ao constituir a promessa de compra e venda direito real sobre coisa alheia por meio do registro, esse direito passa a fazer parte do “patrimônio do credor, e a substituição deste na relação contratual, com a consequente alteração do titular do direito real (oponível erga omnes), consuma cessão de direitos” (SOUZA, 2018, p. 1).

Sobre os efeitos jurídicos da promessa de compra e venda, Diniz (2002) informa acerca da inclusão a cessibilidade da promessa pelo promitente comprador, pois, valendo a cessão independentemente do consentimento do promitente-vendedor, torna-se este, solidário com o cessionário, contudo, havendo anuência do

promitente vendedor, não existirá tal solidariedade passiva. Assim, sendo inclusa a cláusula *pro amico elegendo* nas promessas de compra e venda, esta afastará a solidariedade passiva do promitente comprador/cedente, ainda que sem a anuência do promitente vendedor no ato da cessão, uma vez que celebrando a contratação a admitiu, conforme o art. 467 e seguintes do Código Civil.

Alves (2002), em sua obra “Código Civil Comentado”, fundamentando-se no entendimento de Ricardo Fiúza, informa que, uma vez aceita a nomeação, os efeitos do vínculo retroagem sobre o nomeado e, assim, fica o contratante liberado de obrigação.

Comenta Souza (2018, p. 1) que mesmo a lei não tratando do momento da liberação, pode-se compreender “que o contratante originário retira-se do contrato, quando a aceitação se operar como declaração de vontade e pela forma vinculada, ocorrendo a substituição”.

No entanto, no caso de promessa de compra e venda, a inserção da cláusula *pro amico elegendo*, segundo Souza (2018, p. 1), não evita qualquer despesa, uma vez que “configurando cessão dos direitos do promitente comprador, estando o título registrado, importará em prática de atos no registro imobiliário e pagamento de tributos”.

Alves (2002), informa que de acordo com o art. 468 do Código Civil de 2002, a aceitação da pessoa nomeada apenas será eficaz se estiver revestida da mesma forma que as partes usaram para o contrato, pois:

Art. 468. Essa indicação deve ser comunicada à outra parte no prazo de cinco dias da conclusão do contrato, se outro não tiver sido estipulado.

Parágrafo único. A aceitação da pessoa nomeada não será eficaz se não se revestir da mesma forma que as partes usaram para o contrato (BRASIL, 2002, p. 1).

Segundo Rocha (2018), a Cláusula *pro amico elegendo* atrai incerteza para a relação contratual, por esta razão a Lei prevê o prazo de 5 dias após conclusão do contrato para que a indicação de terceiro seja realizada.

Cabe mencionar que segundo comenta Souza (2018, p. 1), “exigido o instrumento público para o contrato, deve a aceitação se revestir da mesma forma”. No entanto, em circunstâncias nas quais são admitidos o instrumento particular, inexistente óbice que a aceitação se proceda por meio da escritura pública.

Mas, deve-se destacar que segundo Rocha (2018), se o indivíduo nomeado foi incapaz ou insolvente, a substituição tornar-se-á ineficaz com relação ao promitente vendedor, produzindo o contrato nesses casos, seus efeitos entre os contratantes originários.

Isto também é o que se entende da leitura dos artigos 470, II, e 471 do Código Civil de 2002. Vejamos:

Art. 470. O contrato será eficaz somente entre os contratantes originários:

I - se não houver indicação de pessoa, ou se o nomeado se recusar a aceitá-la;

II - se a pessoa nomeada era insolvente, e a outra pessoa o desconhecia no momento da indicação

Art. 471. Se a pessoa a nomear era incapaz ou insolvente no momento da nomeação, o contrato produzirá seus efeitos entre os contratantes originários (BRASIL, 2002, p. 1).

Salienta Souza (2018, p. 1) que “a substituição do promitente comprador e a ineficácia da nomeação necessitam ser objeto da prática de atos no registro imobiliário”. Nesse sentido, sendo a cláusula *pro amico elegendo* relativa a cessão de direitos, a indicação, deve ser aceita pelo indivíduo nomeado, portanto tal cessão de direitos, deve ser celebrada através “de instrumento adequado com observância de todas as normas legais aplicáveis”. O autor ainda menciona que a promessa de compra e venda em respeito ao princípio da continuidade deve ser objeto de registro.

Esta é a lição que se deve depreender da leitura do art. 167, I, 9, 18 e 20, da Lei 6015/73.

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

[...]

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

[...]

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de

dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

[...]

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei (BRASIL, 1973, p. 1).

Salienta Souza (2018, p. 1) que o registrador necessitará, durante a qualificação do título, observar “o respeito aos princípios da especialidade e continuidade, e se estão preenchidos todos os demais requisitos para uma qualificação positiva, inclusive quanto ao recolhimento do imposto de transmissão”. Tal informação encontra-se contida no Art. 289 da Lei 6.015. Vejamos:

Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício - Renumerado do art. 305, pela Lei nº 6.216, de 1975 (BRASIL, 1973, p. 1).

Há ainda a necessidade da observância no que diz respeito aos documentos exigidos pela Lei 7.433, seja o instrumento público ou particular, posto que *ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*¹.

Deve-se comentar também que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu art. 155, inciso I, determina que cabe aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre a doação, de quaisquer bens ou direitos. Vejamos:

Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre:

I - transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos (BRASIL, 1973, p. 1);

[...].

Do mesmo modo, o art. 158, inciso II da CRFB/88, estabelece que aos Municípios compete instituir impostos sobre a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, com exceção de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição. Vejamos:

¹ Onde existe a mesma razão, aí se aplica o mesmo dispositivo legal

Art. 158. Pertencem aos Municípios:

[...]

II - cinqüenta por cento do produto da arrecadação do imposto da União sobre a propriedade territorial rural, relativamente aos imóveis neles situados, cabendo a totalidade na hipótese da opção a que se refere o art. 153, § 4º (BRASIL, 1973, p. 1).

Assim, comenta Souza (2018, p. 1), “constituindo o direito do promitente comprador direito real, que se adquire com o registro, a sua transmissão, a título gratuito ou oneroso”, isto importará em fato gerador do tributo, necessitando o oficial do registro de imóveis observar a legislação, fiscalizando dessa maneira o pagamento dos impostos cabíveis decorrentes dos atos que praticou em razão do ofício.

Assim, uma vez “registrada a cessão e verificada a ineficácia da nomeação, produzindo o contrato seus efeitos entre os contratantes originários, deve o registro da cessão ser cancelado por averbação” (SOUZA, 2018, p. 1), conforme o art. 248 da Lei 6015, segundo o qual:

Art. 248 - O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito. - Renumerado do art. 249 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975 (BRASIL, 1973, p. 1).

Como já mencionado anteriormente, caso o nomeado seja insolvente, o registro poderá ser cancelado, e isto poderá ocorrer através de requerimento unânime do promitente vendedor, promitente comprador e do cessionário, se capazes, com as firmas reconhecidas, como dispõe o art. 250 da Lei 6015/73. Vejamos:

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento: (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.(incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público - Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009 (BRASIL, 1973, p. 1).

A intervenção tanto do promitente vendedor quanto a do promitente comprador segundo comenta Souza (2018, p. 1), se impõe, já que “as relações entre os mesmos voltarão a ser regidas pelo contrato original, sendo indispensável a do insolvente reconhecendo seu estado e a ineficácia da cessão”. Mesmo inexigindo-se “que o promitente vendedor tenha participado da cessão que deu origem ao ato registrado”, este não o fez diretamente, contudo, não se pode olvidar que este anuiu no momento em que celebrou o compromisso com a cláusula *pro amico eligendo*.

Nas circunstâncias em que o cessionário seja absolutamente incapaz, Souza (2018, p. 1) cita que poderá haver o cancelamento a requerimento do interessado, contudo, esta incapacidade necessitará ser provada de forma inequívoca, esta circunstância pode ocorrer, por exemplo, na hipótese da menoridade conforme art. 3º do código Civil de 2002. Vejamos:

Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos - Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015 (BRASIL, 2002, p. 1)

Comenta Souza (2018, p. 1) que existindo litígio entre os interessados, o cancelamento necessitará ser fruto de decisão judicial transita nos termos do art. 250, I, da Lei 6.015. Assim, “promovido o cancelamento, que é jurídico, o ato não mais produzirá efeitos”.

5 DIREITO REAL

Por muito tempo se debateu acerca da natureza do direito atribuído ao promitente comprador, contudo, atualmente, não existe mais dúvidas de que trata de um direito real à aquisição.

Assim Lopes (2001, p. 39) informa:

Finalmente, temos essa figura recém introduzida no nosso direito, a do ônus real resultante do compromisso de compra e venda, a que denominamos de direito real de aquisição, o qual, do mesmo modo, se reflete sobre o *ius disponendi*, por isso que, quando o mesmo devedor venha a alienar a coisa que prometeu vender, o comprador, ao adquiri-la, se subordina ao ônus real que sobre ela pesa, ou seja, a obrigação de outorgar a escritura definitiva.

5.1 DIREITO REAL DO PROMISSÁRIO COMPRADOR E A ADJUCAÇÃO COMPULSÓRIA

No âmbito jurídico muito se debate acerca da promessa de compra e venda de imóveis e conseqüentemente sobre o Direito real do promissário comprador (DEVAL, 2014). O Código Civil de 1916, conforme menciona Pereira (2017), é o ponto de partida em nosso direito para a compreensão acerca da evolução que circunda a promessa de compra e venda.

O registro da promessa de compra e venda gera um direito real à aquisição, em caráter *erga omnes*, garantindo o primeiro adquirente em face de uma segunda alienação do referido imóvel. A falta de registro faria com que, mesmo que pago o preço, o promissário comprador não mais pudesse reaver o imóvel de terceiro.

Om efeito, o registro só é necessário para a proteção perante terceiros, sendo dispensável a sua formalização para a produção dos efeitos materiais decorrentes da relação obrigacional entre as partes originárias.

Menciona ainda Souza (2018, p. 1) que “na vigência do Código Civil de 1.916 prevaleceu o entendimento de que a promessa de compra e venda de bem imóvel poderia ser celebrada, em qualquer hipótese, por instrumento particular”.

Assim, conforme cita Martins (2009, p. 12), inicialmente, “o contrato de promessa de compra e venda deve ser compreendido como um contrato preliminar e, sobretudo, típico, o qual está descrito no Código Civil Brasileiro de 2002”. Assim, enquanto contrato preliminar, “não cria efeitos substanciais num primeiro momento,

pois o seu principal objetivo é a celebração de um contrato futuro”. Portanto, “deverá gerar uma obrigação de concluir outro contrato, ou seja, a outorga do contrato definitivo” (TEPEDINO; BARBOSA; MORAES, 2006, p. 99).

Em outras palavras, o contrato preliminar tem o objetivo de assegurar um contrato futuro cuja celebração, até certo ponto, encontra dificuldade para a sua imediata conclusão, tornando-o capaz de servir como uma espécie de segurança para o negócio jurídico (MARTINS, 2009, p. 12)

Nos termos do Art. 1.088 do referido dispositivo legal, poderia o promissário, anterior a celebração do contrato definitivo, arrepender-se. Vejamos:

Art. 1088 quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrendimento (BRASIL, 1916, p. 1).

Diniz (2008, p. 628) informa que a respeito das práticas do compromisso com base no código Civil de 1916, Yussef Said Cahali compreende da seguinte maneira: “o contrato de compromisso de compra e venda podia ajustar-se ao conceito de contrato preliminar, constituindo uma simples obrigação de fazer, de caráter meramente pessoal”.

Assim, segundo Gomes (2002, p. 322), caso o promitente-vendedor se negasse “a celebrar o contrato definitivo de venda, deixando de outorgar a competente escritura pública, a outra parte não poderia forçá-lo por ordem judicial, a cumprir” tal “obrigação ou a obter, mediante adjudicação compulsória, a propriedade do imóvel cujo preço acabara de pagar”. Nesse contexto, havendo descumprimento da obrigação de celebrar o contrato definitivo podia-se pleitear judicialmente somente o pagamento de perdas e danos”, e tal falha, possibilitava abusos obrigando ao legislador buscar soluções para coibir tais práticas.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.382 - BA (2014/0125124-1)
 RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
 RECORRENTE : EDILSON PIRES DE GOUVEA RECORRENTE :
 BENEDITA LINDALVA ARAUJO DE GOUVEA ADVOGADOS :
 RICARDO ALPIRE E OUTRO (S) - BA017808 DAVID
 BITTENCOURT LUDUVICE NETO - BA017917 WILSON CHAVES
 DE FRANÇA - BA024359 RECORRIDO : FFB PARTICIPAÇÕES E
 CONSTRUÇÕES LTDA ADVOGADOS : SYLVIO GARCEZ JUNIOR
 - BA007510 FRANCISCO BERTINO BEZERRA DE CARVALHO -
 BA011279 ANDRÉA FERNANDES AMORIM E OUTRO (S) -
 BA021177 RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.
 ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE

CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO DO ÁLBUM IMOBILIÁRIO. DEFERIMENTO DO PEDIDO DE VENDA DO IMÓVEL PARA TERCEIROS. RISCO DE IRREVERSIBILIDADE. ART. 273, § 2º, DO CPC/73. 1. A antecipação dos efeitos da decisão final tem, em consonância com o art. 273, § 2º, do CPC/73, limite na irreversibilidade da medida. 2. Antes de sentenciada a ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, revela-se temerário antecipar a tutela jurisdicional, possibilitando ao vendedor a venda do bem a terceiros, pois os efeitos objeto de antecipação seriam menos condenatórios e mais constitutivos. 3. Os alegados danos sofridos pelo vendedor, decorrentes da mora dos adquirentes, poderão ser ressarcidos oportunamente, mas não mediante a antecipação dos efeitos da sentença desconstitutiva, máxime o fato de que a oferta do imóvel a terceiros apenas tornaria mais complexa a solução da lide, adensando a problemática em sede material, e quiçá vindo a causar prejuízos também aos futuros adquirentes. 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO Vistos etc. Trata-se de recurso especial interposto por EDILSON PIRES DE GOUVEA e BENEDITA LINDALVA ARAUJO DE GOUVEA, com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da CF, contra o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça da Bahia, cuja ementa está assim redigida: AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SALDO DEVEDOR. INADIMPLEMENTO. RECURSO IMPROVIDO. Demonstra-se cabível a rescisão contratual quando o promitente comprador, apesar de conhecer as disposições contratuais, em especial a necessidade de quitação do saldo devedor, se abstém de sua obrigação. A atividade empresarial exercida pelo agravado visa o lucro, de modo que não se pode admitir a manutenção de contrato quando cabalmente demonstrado o inadimplemento dos agravantes. Recurso não provido. Opostos dois embargos de declaração em sequência, foram rejeitados. No último dos arestos adotou-se a seguinte ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRADO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DECISÃO DEFERITÓRIA DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA: MANUTENÇÃO DESTA PELO JULGADO, A PARTIR DO IMPROVIMENTO RECURSAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INOCORRÊNCIA. RECALCITRÂNCIA NA DISCUSSÃO DA MATÉRIA E DA TESE RECHAÇADA. IMPOSSIBILIDADE. REJEIÇÃO. 1. Restaram claramente explicitados os motivos que conduziram este Colegiado a negar provimento ao agravo de instrumento, entendendo-se que, uma vez caracterizado o inadimplemento do embargante perante o embargado, possibilitada a rescisão contratual e, conseqüentemente, a venda do imóvel objeto da contenda. 2. Não houve omissão quanto à tese fundada na ideia de transmutação da natureza jurídica da promessa de compra e venda registrada, que passaria a ser direito real e impossibilitaria a venda do imóvel, cuja matrícula imobiliária esteja gravada com tal contrato, enquanto não manejada a necessária ação judicial. Na verdade, a matéria foi devidamente debatida, entendendo-se que o registro da promessa de compra e venda confere ao acordo eficácia de direito real, servindo tão-somente para dar conhecimento a terceiros das tratativas daquela obrigação, que, todavia, só será aperfeiçoada

após o pagamento do valor e outorga da escritura, o que não se operou no caso. Também se esclareceu que irrevogável e irretratável são as intenções das partes e nunca a possibilidade de rescindir o contrato por inadimplemento, de modo que, mesmo que o agravado tivesse desrespeitado determinadas cláusulas contratuais, isso não daria direito aos embargantes de se manterem na posse do bem sem o devido pagamento do saldo devedor. 3. Também não há se falar em obscuridade quanto à manutenção do reconhecimento da inadimplência dos embargantes, pela não comprovação do envio dos documentos necessários ao órgão financeiro para a efetivação do financiamento, isso porque foram claros os motivos pelos quais se entendeu que a questão não perpassava simplesmente pelo fato de haverem sido notificados extrajudicialmente pela embargada, mas, principalmente, pelo modo como se deu a sucessão temporal dos atos necessários. 4. Igualmente, não se verifica obscuridade quanto ao tema envolvendo a validade da carta de crédito aprovada em favor dos embargantes, isso porque se entendeu como não demonstrado o efetivo envio dos documentos indispensáveis ao órgão financeiro para a conclusão do contrato de financiamento e o seu consecutivo registro, de forma que se provou apenas a intenção de contratar e, não, a concretização do negócio em si, nada se podendo apontar, pois, como falta de clareza ou sentido nas razões expendidas no julgado. 5. Embargos rejeitados. Em suas razões recursais, sustentaram a afronta ao art. 273, § 2º, do CPC/73, e, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial, pois a decisão recorrida, em sede de antecipação de tutela, autorizou a recorrida a vender o imóvel cujo contrato de promessa de compra e venda busca ela ver resolvido, esgotando o objeto da lide, pois, acaso julgada improcedente a pretensão resolutória, os recorrentes já terão sido obrigados a deixar o imóvel. Disseram da afronta aos arts. 165, 458 e 535, inciso II, do CPC/73, pois, acaso se entenda que a questão relativa à irreversibilidade da medida não fora prequestionada, há de se reconhecer a negativa de prestação jurisdicional no que concerne. Asseveraram violados, ainda, o art. 476 do CC, pois, mesmo reconhecendo o descumprimento, pela parte contrária, de suas obrigações, entendeu por bem deferir a tutela antecipada ante a alegada mora dos recorrentes. Finalizaram dizendo da ofensa aos arts. 249 e 250, inciso I, da Lei 6.015/70, 1225, 1417 e 1418 do CC/02. A autorização para venda do imóvel, em sede de tutela antecipada, cujo contrato de promessa de compra e venda, irrevogável e irretratável, está devidamente registrado, implicará o cancelamento deste registro, o que somente poderia ocorrer com o trânsito em julgado da decisão com cognição exauriente. Os efeitos que decorrem do registro do contrato não se limitam à publicidade, impossibilitando, mesmo, a transferência liminar do imóvel a terceiros. Pediram o provimento do recurso. Houve contrarrazões. Os recorrentes formularam pedido de agregação de efeito suspensivo ao recurso especial mediante a MC 23.546. O pedido foi deferido em 1º/12/2014 e mantido por esta Terceira Turma quando do julgamento de agravo regimental em sessão de 10/03/2015. É o relatório. Passo a decidir. Merece acolhida a irresignação dos recorrentes. O acórdão recorrido manteve a antecipação de tutela, possibilitando a venda pela vendedora do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda registrado. Estes os fundamentos

do acórdão: Em suma, os agravantes, adquirentes de bem imóvel, insurgem-se contra decisão proferida em ação de rescisão contratual proferida pelo magistrado de piso que, deferiu a liminar a fim de possibilitar a venda pela agravada do imóvel situado na Avenida Princesa Isabel, 590, Edf. Mansão Jenner Augusto, ap. 1.002, Barra Avenida, no sentido de restabelecer os prejuízos causados pela inadimplência dos agravantes. Com o registro da promessa de compra e venda junto à matrícula do imóvel, alcançaram os promitentes compradores o direito real à aquisição do imóvel. Por todos, Arnaldo Rizzardo, acerca dos efeitos do registro, lembra que: Presentemente, em face do art. 1.417 do CC, está assegurado o direito à aquisição do imóvel, que é uma decorrência do direito real: "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". A aquisição se exerce através da ação de adjudicação compulsória, nos termos do art. 1.418 do mesmo diploma: "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". Não se olvida que a razão do pedido de resolução seria o parcial inadimplemento por parte dos adquirentes, mas, ainda assim, não se pode alcançar ao promitente vendedor, em sede antecipatória, o bem da vida último que a ele seria alcançado no caso da procedência definitiva da ação de resolução de contrato, representado na plena disposição do imóvel objeto da promessa registrada, decisão que, ao fim e ao cabo, esvaziaria o direito real de aquisição galgado com o registro do contrato e tornaria ainda mais complexa a solução da controvérsia, com a inserção dos terceiros adquirentes do imóvel. A própria mora, aliás, pelo que se extrai dos argumentos das partes, estava sub judice na ação revisional intentada pelos ora recorrentes, ação esta em que, segundo pude constatar no sistema de informações processuais do Tribunal de origem, as partes chegaram ao consenso mediante a celebração de um acordo, sendo que o preço vem sendo pago. Esta Corte, como já pude demonstrar em sede cautelar, reserva ao trânsito em julgado da ação resolutive a sua eficacização em face dos adquirentes. Sobre a questão destaquei naquela assentada acórdão da Colenda 4ª Turma: AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO. 1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. 3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após

a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório". (REsp 620787/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009, REPDJe 11/05/2009, REPDJe 15/06/2009). 2. Não há falar em afronta ao artigo 535 do CPC se o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões. 3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal (Súmula 211/STJ). 4. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea c do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ), o que não ocorreu na hipótese. 5. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2013, DJe 14/03/2013) Pela mesma razão que não se possibilita a reintegração antecipada do imóvel, há de se restringir a antecipação da possibilidade de o vendedor dispor do imóvel objeto do contrato, revendendo-o a terceiros, seja pela violação à boa-fé objetiva, seja pelo esvaziamento do direito real que decorre do registro do contrato, seja, finalmente, pelo risco de irreversibilidade da decisão. Os danos eventualmente suportados pelo vendedor em face de pretensa mora dos adquirentes poderão ser ressarcidos, uma vez resolvido o contrato, mediante competente indenização, não se podendo, no afã de diminuir os eventuais prejuízos do demandante da ação resolutória, se antecipar o que, quiçá, não poderá ser posteriormente desfeito. Assim, tenho que o acórdão recorrido merece ser reformado, indeferindo-se a tutela antecipatória na espécie. Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial. Intimem-se. Brasília (DF), 16 de agosto de 2017. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO Relator (STJ - REsp: 1456382 BA 2014/0125124-1, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Publicação: DJ 22/08/2017)

Diniz (2008, 630) resume tal período, mencionando à falta de escrúpulo dos promitentes vendedores uma vez que estes preferiam, fundamentados no direito de arrependimento, "sujeitar-se ao pagamento das indenizações, que quase sempre consistia na devolução do preço em dobro, a terem de passar a escritura definitiva, o que seria desvantajoso, sob o prisma econômico".

Nesse sentido, tem entendido a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REVELIA DA PROPRIETÁRIA REGISTRAL. CONJUNTO PROBATÓRIO. PROVA SUFICIENTE DO PAGAMENTO DO PREÇO. SENTENÇA REFORMADA. I. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel depois de quitado o preço. II. Hipótese em que a prova carreada aos autos, somada à revelia da ré apresenta-se suficiente para comprovar o pagamento do preço ajustado na promessa de compra e venda. Pago o preço e não escriturado o bem imóvel, faz jus a demandante à declaração judicial que lhe possibilite a regularização no registro do imóvel. (TJ-RS - AC: 70049552599 RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Data de Julgamento: 08/11/2012, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 21/11/2012)

Assim, pelo entendimento acima do TJ/RS, temos que, a adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, obtendo o instrumento de promessa de compra e venda ou outro título equivalente, não obtém êxito junto ao promitente vendedor para outorga da escritura definitiva. Nesse sentido, pago o preço e a revelia da ré, declarou-se judicialmente a regularização para registro do referido imóvel em prol do promissário comprador.

Adjudicação Compulsória - Necessidade de registro do compromisso de compra e venda - Inadmissibilidade - Eficácia e validade não condicionadas a formalidade do instrumento público - Obligatio faciendi assumida pelo promitente-vendedor que possui o condão de dar ensejo a adjudicação - Inaplicabilidade da Súmula 167 do Supremo Tribunal Federal - Extinção do processo afastada - Recurso provido. A promessa de venda gera pretensões de direito pessoal, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. A obligatio faciendi, assumida pelo promitente vendedor, pode dar ensejo à adjudicação compulsória. O registro imobiliário somente é necessário para produção de efeitos relativamente a terceiros. (Apelação Cível n. 000.747-4 - São Paulo - 8ª Câmara de Férias de Direito Privado - Relator: Cesar Lacerda - 31.01.96 - V. U.)

Pelo entendimento da Câmara de Direito Privado do TJ/SP, restou configurado que, a eficácia e validade da promessa de compra e venda, independem de formalidade do instrumento público, ou seja, referido instrumento gera pretensões de direito pessoal. A obrigação assumida pelo promitente vendedor dá ensejo à adjudicação compulsória.

Penteado (2008, p. 422) complementa informando que:

O contrato de compromisso de compra e venda foi muito utilizado na ocupação do solo brasileiro, especialmente nas primeiras décadas do séc. XX, (...) com vistas a regular a situação e proteger os adquirentes, especialmente diante do duplo compromisso de compra e venda e do direito de arrependimento previsto na disciplina das arras, muitas vezes exercido abusivamente, de modo a propiciar uma antecipação de receita de empreendimentos imobiliários sem que uma estrutura de conhecimento a respeito da titularidade formal do imóvel fosse preservada.

Nesse sentido, de acordo com Mira (2011), aproveitando-se dessa liberdade contratual, os loteadores nesse período, no momento em que efetivavam transações por meio da promessa de compra e venda, recebendo a quitação total do preço firmado, manifestavam sobre o arrependimento, ocorrendo dessa maneira a resolução do contrato. Diante disso, o promitente comprador, que deveria receber nesse momento a outorga da propriedade, recebia apenas o ressarcimento referente ao valor pago mais a correção monetária cumulada pelos juros e perdas e danos. Voltando o loteador a gozar de todos os direitos sobre a propriedade que à época da resolução do contrato tinha um valor bastante superior em relação ao ressarcido ao promitente comprador, possibilitando então a celebração de novo contrato de promessa com outro promitente comprador interessado.

Não é por outra razão que Gonçalves (2006, p. 480) acerca dessa prática da época informa que:

(...) muitos loteadores inescrupulosos, estimulados pelo processo inflacionário e valendo-se desse permissivo, deixavam de outorgar a escritura definitiva, optando por pagar perdas e danos ao compromissário comprador, estipuladas geralmente sob a forma de devolução do preço em dobro, com a intenção de revender o lote, muitas vezes supervalorizado, com lucro. Como o direito era de natureza pessoal, os adquirentes não podiam reivindicar o imóvel, mas apenas o pagamento das perdas e danos.

Assim, cita Azevedo Junior (2002, p. 1), "era de se esperar, então, um tratamento jurídico mais abrangente, mais sólido, porque o interesse social, no caso, é muito amplo, muito intenso". Desse modo, com o objetivo de impedir tal prática, o legislador procurou ofertar maior segurança jurídica para o promitente

comprador através do Decreto-Lei Nº 58/37², a partir do qual se conferiu ao promissário comprador direito real sobre o lote compromissado.

Tal Decreto, segundo Souza (2018, p. 1), foi em seguida regulamentado pelo Decreto-Lei nº 3.079/38³ normatizando temas relativos ao pagamento em parcelas de loteamento e venda de terrenos a prestações e estendendo também “às escrituras de promessa de compra e venda de imóveis não-loteados os efeitos do Decreto-lei 58/37, sendo efetivamente criado o direito real de promessa de venda”, por meio da mudança produzida no art. 22 do Decreto-lei 58/37 através da Lei 649/49, que em seu art. 1º dispôs que:

Art. 1º os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não-loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real, oponível a terceiros, e lhes confere o direito de adjudicação compulsória - com redação da Lei 6.014/73 (BRASIL, 1973, p. 1).

Na redação do artigo 15 do referido dispositivo legal, foi incluída valorosa informação no que se refere à adjudicação compulsória, qual seja: “os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda”.

Passa por mudanças então o Decreto-Lei 58/37 em seu artigo 22 por meio da Lei nº 649/49⁴, a qual sofreu alterações através da Lei nº 6.014/73⁵; vejamos:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários, direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos arts.16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil (BRASIL, 1973, p. 1).

² DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

³ DECRETO-LEI 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.

⁴ LEI Nº 649 DE 11 DE MARÇO DE 1949. 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.

⁵ LEI 6.014 DE DEZEMBRO DE 1973. Adapta ao novo Código de Processo Civil as leis que menciona.

A Lei nº 6.766/79, alterada no final da década de 1990, pela Lei nº 9.785/99, a qual regulamenta o parcelamento do solo, objetivou normatizar os compromissos de compra e venda em seus Art's. 25 e 26, *in verbis*:

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

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações (BRASIL, 1999, p. 1).

Mas, para Azevedo Júnior (2002, p. 1), o Código Civil de 2002, não foi feliz, pois, segundo o autor:

Manteve os pontos fundamentais que foram trazidos pelo Decreto-lei nº 58/37, incorporados pela Lei 6.766/79, e na legislação posterior. Esses pontos fundamentais são: o Direito real; o direito a adjudicação compulsória, e consequentemente proibição de arrependimento; e a facilidade de forma para o contrato. Mas, um desses pontos – o direito à adjudicação compulsória, ficou muito limitado pelo novo código, que impôs o registro do contrato, como requisito para o exercício daquele direito. Para o surgimento do direito real, é evidente a necessidade do registro, não podia ser de outra forma. Mas, para o exercício do direito à adjudicação compulsória, na verdade não é.

Bem é verdade que como menciona Azevedo Júnior (2002), na Parte Geral dos Contratos, o código civil de 2002, inovou, vez que dedicou toda uma seção (VIII) ao contrato preliminar, matéria inteiramente ausente no código civil de 1916. É bem verdade, que com isto o autor não quis afirmar que não havia o instituto do contrato preliminar no sistema anterior, não apenas em razão da legislação especial, como também em decorrência de que tal contrato não era proibido, e, portanto, era permitido enquanto regra do direito privado. De fato, muito se utilizava do contrato preliminar, mesmo anterior ao Decreto-lei nº 58. Contudo, o contrato preliminar do sistema anterior era submetido ao que dispunha o artigo 1.088

E como já citado, foi justamente essa consagração do direito de arrependimento que produzia danos terríveis aos promitentes compradores por contrato preliminar. Daí a necessidade do surgimento da legislação paralela acerca de tal compromisso.

Então, no século XX o contrato preliminar recebeu nova dimensão, e, isso se deu em diversos países (AZEVEDO JÚNIOR, 2002).

Em grande parte, pelas dificuldades burocráticas que surgiram decorrentes da complexidade da vida econômica e jurídica, havendo muitas dificuldades em se realizar o contrato definitivo. A criatividade dos advogados e dos empresários fez surgir e difundir enormemente o contrato preliminar. Se é possível praticamente celebrar o contrato definitivo, celebra-se o preliminar, e o negócio está realizado (AZEVEDO JÚNIOR, 2002, p. 1).

Porém, mesmo diante de uma respeitável evolução, cita o autor que o Código Civil de 2002, não foi bem-sucedido nesse sentido vez que:

O código novo trata do contrato preliminar genericamente, [...] permitindo em princípio, que qualquer contrato possa ser precedido de um preliminar, desde que a natureza da obrigação não o impeça e desde que estejam presentes os requisitos do definitivo, com exceção da forma. O que se compreende porque se fosse exigida a mesma forma, o contrato preliminar não teria razão de existir. A falha ao meu ver foi impor, como regra, a obrigatoriedade do registro de todo o contrato preliminar (AZEVEDO JÚNIOR, 2002, p. 2).

Tal obrigatoriedade, por sua vez se vislumbra no art. 463 § Único do Código Civil de 2002. Vejamos:

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

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente (BRASIL, 2002, p. 1).

Assim, Azevedo Júnior, p. 2) se posiciona da seguinte maneira:

Vejam que pode existir contrato preliminar de quase todo tipo, como de locação, de prestação de fiança, de aval, de partilha, e não só de compra e venda. Para que registrar tudo isso? Essa crítica é feita respeitosamente ao Código porque parece que às vezes ele foi tomado de uma certa volúpia registral.

Sabe-se que o registro se faz imperioso para fazer valer o contrato perante terceiros, mas segundo Azevedo Junior (2002, p. 2) “para valer entre as partes; entre os contratantes, não existe necessidade do registro”. Tal exigência na percepção do autor, só enfraquece o contrato uma vez que “o contratante que quiser sair do vínculo vai buscar mais essa desculpa para não cumprir suas obrigações. O

brasileiro é meio displicente, tem pouca disponibilidade financeira, o sistema de registro é rigoroso e dispendioso. A maior parte dos contratos não é levada a registro”.

Em suma, a abordagem do código ao contrato preliminar em geral e ao direito real do promitente comprador é muito insatisfatório e está longe de contribuir para a solução de dificuldades novas, que não param de surgir em torno do tema (AZEVEDO JÚNIOR, 2002, p. 3).

Assim, segundo Souza (2018) os doutrinadores se divergem quanto a classificação do direito real fruto do registro da promessa de compra e venda. Muito embora parte da doutrina o compreenda enquanto direito real de gozo ou fruição e outra como sendo direito real de garantia, Pereira (1986; 1987) compreende que a promessa de compra e venda se trata de uma nova categoria de direito real de aquisição.

Fato é que, “nas últimas décadas a promessa de compra e venda tem sido muito utilizada pela sociedade moderna” (PEREIRA, 2018, p. 1).

Desta maneira, considerando toda essa demanda, o legislador pátrio, com o advento da Lei 10.406/2002 considerou conveniente dá um fim a todas as controvérsias acerca deste instituto, trazendo para o rol dos direitos reais o direito do promitente comprador do imóvel, através dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil (DEVAL, 2014).

Conforme disposto no Art. 1.417 do Código Civil de 2002:

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 (BRASIL, 2002, p. 1).

Já o Art. 1.418 do mesmo código:

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 (BRASIL, 2002, p. 1).

Nesse contexto, desde a promulgação do Código Civil de 2002, passou-se a exigir “o registro do contrato de compromisso de compra e venda para a aquisição

do direito real, seja ele por instrumento público ou particular” (AQUINO, 2009, p. 1), nesses casos e, não havendo no contrato clausula de arrependimento, Rodrigues (2018, p. 1) comenta que “o promitente comprador terá três opções, caso o promitente vendedor se recuse a celebrar o contrato definitivo”, quais sejam:

Pode o comprador exigir, através de uma obrigação de fazer, que o vendedor celebre o contrato definitivo, com fulcro nos arts. 463 do CC/02;

Poderá o juiz suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, conforme disposto no art. 464 do CC/02, isso se esgotado o prazo estipulado na ação de obrigação de fazer;

Caso o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá o promitente comprador considera-lo desfeito, pedindo perdas e danos, conforme reza o art. 465 do CC/02.

Mas este segundo Azevedo Júnior (2002, p. 3), seria outro ponto controverso.

Vejamos:

O outro ponto em que me parece ter ocorrido grande omissão do Código foi o de perder a oportunidade para enfrentar tema também candente e de relevância para o comércio jurídico atual. Refiro-me à manutenção da chamada escritura definitiva de compra e venda. Hoje em dia, não se vê ninguém na doutrina defender a tese de que há necessidade concreta, objetiva, de se lavrar um segundo contrato, lavrar-se uma escritura pública, quando já houve um compromisso de compra e venda registrado e cumprido. O devedor pagou, o credor deu quitação, a posse foi dada há muito tempo e então é preciso formalizar a transmissão da propriedade. Tem-se entendido que, pela legislação tradicional genérica do Código Civil, seria necessário lavrar-se um segundo contrato. Vejam, que estamos diante de direito real de aquisição, alguém quer comprar, outro quer transmitir a propriedade de um imóvel. O que é a propriedade, qual é o conteúdo do direito de propriedade? Todos sabem que esse conteúdo consiste nos tradicionais poderes, o *jus utendi fruendi et abutendi*, o direito de usar, fruir e dispor. É isso que está no cerne do direito de propriedade e que é objeto da transmissão.

Diante do exposto, verifica-se que pode o titular do direito real reivindicar do promitente vendedor, ou de terceiros a outorga da escritura definitiva de compra e venda conforme o pactuado no contrato e, em caso de recusa, poderá este ainda requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Deve-se destacar que Monteiro (2005) e Aguiar Junior (2003), Camara (2006) mencionam que se admitia a adjudicação compulsória do imóvel, ainda que inexistindo registro (conforme determinava a Súmula 239 do STF), contudo, a referida súmula perdeu sua importância, visto que através do disposto no Art. 1.417 da Lei 10.406/2002, o registro do contrato (compromisso) no Cartório de registro de

Imóveis passou a ser um imperativo legal. Mas, adverte o referido autor que tal posicionamento não é unânime, uma vez que

[...] sabemos que as pessoas, quanto mais simples, menos atenção dão à forma e à exigência de regularizar seus títulos. A experiência revela que os contratos de promessa de compra e venda de imóveis normalmente não são registrados. Não há nenhum óbice em atribuí-lhes eficácia entre as partes, possível mesmo a ação de adjudicação, se o imóvel continua registrado em nome do promitente vendedor (AGUIAR JÚNIOR, 2008, p. 487).

Assim, “a compra e venda gera obrigação de dar ou entregar a coisa vendida, passível de execução coativa e específica (por meio da própria coisa), em regra” (COSTA, 1998, p. 179).

Frente ao apresentado, compreende-se que o direito do promitente comprador se trata de um direito real à aquisição, no qual, o promitente vendedor fica obrigado a vender certo bem ao promitente comprador, conforme preço, maneira e condições previamente determinadas em contrato. Por outro lado, o promitente comprador compromete-se não apenas a pagar a quantia certa pactuada, mas também a satisfazer todas as condições previstas no termo de compromisso (contrato), podendo depois de efetuado o pagamento requerer a adjudicação compulsória em caso de recusa do vendedor no que diz respeito a entrega da coisa.

5.2 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Cita Gomes (2002, p. 632), que “a execução do contrato de promessa irrevogável de venda cumpre-se de dois modos: 1º) pela escritura definitiva de compra e venda; 2º) pela sentença constitutiva de adjudicação compulsória”.

Quanto ao primeiro modo, o promissário comprador quitando o preço pactuado, exige do promitente vendedor a transferência da propriedade do bem por meio da escritura pública. “Ambos irão então celebrar tal formalidade que transferirá o direito de propriedade sobre o bem” (MIRA, 2011, p. 19). No que se refere ao segundo modo, posterior quitação do preço pactuado, negando o promitente vendedor a transferir o bem como especificado no acordo de forma espontânea poderá o promitente comprador ingressar com ação de adjudicação compulsória.

Acerca desse tema Marmitt (1995, p. 21) compreende adjudicação compulsória enquanto instituto jurídico por meio do qual se confere ao promitente

comprador instrumentos “eficazes para se vitoriar frente ao promitente vendedor, ante a resistência injusta deste em outorgar-lhe escritura definitiva do imóvel que Comprou e pagou”, ou seja, “é o expediente pelo qual se obtém a satisfação de uma obrigação de fazer” (MARMITT, 1995, p. 22).

Segundo Credie (1997, 34/35) a adjudicação compulsória trata-se de:

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

Frente ao apresentado verifica-se que a promessa de compra e venda possui a força jurídica, uma vez que se trata de um instrumento que oferece ao promitente comprador a possibilidade real legítima de adjudicação compulsória. Observa-se ainda que logo após firmado o contrato, considera-se irrelevante a vontade do promitente vendedor no que diz respeito à recusa da transferência da propriedade havendo a quitação do contrato, porém, o direito real constituído no instante em que ocorre a quitação do preço que assegura ao promitente comprador que este tome posse do bem. Contudo, havendo “recusa do promitente vendedor em alienar o bem ao promitente comprador”, o magistrado, por meio da ação de adjudicação compulsória “concederá sentença que levada à registro, dará pleno direito de propriedade sobre o bem” (MIRA, 2011, p. 20).

Assim, torna-se oportuno apresentar a transcrição da ementa de um recente julgado do Tribunal de Justiça Gaúcho, vejamos:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE BEM IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA REGISTRADA E QUITADA. DISCUSSÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA ANTERIOR. O PROMITENTE COMPRADOR, QUE PAGOU O PREÇO E QUITOU A HIPOTECA, TEM AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CONTRA QUEM PROMETEU VENDER. Eventual discussão sobre promessa de compra e venda anterior, que foi desfeita, inclusive com o cancelamento do registro na matrícula, não é oponível ao demandante. (Apelação Cível Nº 70057220501, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 11/12/2013)

Conforme o Art. 1.418 do Código Civil de 2002, o promitente comprador em caso de recusa do promitente vendedor em outorgar ao primeiro a escritura definitiva do imóvel comprado, poderá ingressar com a adjudicação compulsória.

No caso ainda, de alienação em duplicidade relativo à mesma unidade, temos o seguinte entendimento:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. ALIENAÇÃO EM DUPLICIDADE. CRITÉRIO. ANTERIORIDADE DO REGISTRO. NEGA PROVIMENTO. - O Compromisso de Compra e Venda é o contrato preliminar, pelo qual o Promitente-Vendedor se compromete a alienar determinado bem ao Promissário-Comprador, por preço certo; - Antecede uma contratação definitiva, a compra e venda, cuja escritura, se não outorgada ao Promissário quite, oportuniza a Ação de Adjudicação Compulsória; - No presente caso, onde houve dupla alienação, o direito à adjudicação compulsória será conferido ao promissário-comprador que primeiro registrar seu contrato no cartório competente, dada a oponibilidade a terceiros do ato registral. Inteligência do art. 32, § 2º, da Lei 4.591/64; - Precedentes do STJ.(TJ-PE - APL: 20857220018170810 PE 0002085-72.2001.8.17.0810, Relator: Cândido José da Fonte Saraiva de Moraes, Data de Julgamento: 11/07/2012, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 130)

Pelo acima, temos que, o direito à adjudicação compulsória será conferido ao promissário comprador que primeiro registrar seu contrato no competente cartório, dada a oponibilidade a terceiros do ato registral.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.584.461 - GO (2013/0159842-1)
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : URBACALDAS-URBANIZADORA CALDAS NOVAS LTDA ADVOGADO : PEDRO BORGES DE OLIVEIRA MELLO - GO016905 RECORRIDO : ADOLFO VON BORRIES MENDES E OUTRO ADVOGADO : ROSÂNIA APARECIDA CARRIJO - GO014025 DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por URBACALDAS - URBANIZADORA CALDAS NOVAS LTDA., com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA PARTICULAR. DIREITO REAL. SÚMULA Nº 239, DO STJ. I - Q STJ entende que o contrato de compromisso de compra e venda, independentemente de registro em cartório, tem natureza real e é imprescritível. II - Nos termos da Súmula 239, do STJ, o direito de adjudicação compulsória não se condiciona ao registro de compra e venda no cartório de registro de imóveis. III - É de se acolher o pedido de adjudicação compulsória, quando a parte interessada comprova, às

escândaras, a formalização do negócio entabulado e o efetivo pagamento das prestações, com a prova da quitação. III -

Adequada e necessária a reparação do dano moral sofrido pelos autores/apelantes, decorrente da venda em duplicidade dos imóveis adquiridos, inexistindo culpa dos mesmos porque, como fartamente demonstrado, a falta de escrituração dos lotes não autoriza o procedimento ilícito adotado pela empresa apelada. Evidenciando-se a falta de boa fé e a violação aos princípios da honestidade e lealdade, decorre daí o dano moral alegado e a necessidade de sua reparação. IV - A prova do dano material não pode ser hipotética e nem sustentada com base em simples afirmativa da parte, uma vez que, assim prevalecendo, não encontra respaldo legal para amparar preceito condenatório, já que a delimitação do quantum despendido a título de prejuízo é imprescindível. No caso, inexistem provas a amparar tal pretensão. V - Sentença reformada para julgar a procedência da ação, determinando-se a outorga da escritura definitiva da propriedade pela ré/apelada aos autores/apelantes, autorizando-se a transferência do imóvel para os mesmos, com a condenação da requerida ao pagamento da indenização por danos morais, fixados no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), e de consectário, invertido o ônus da sucumbência. Apelação Cível conhecida e provida, nos termos do art. 557, § 1º-A, do CPC" (fls. 320-322 e-STJ). "AGRAVO REGIMENTAL. DECISÃO MONOCRÁTICA - ART. 557, § 1º-A, CPC. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS NOVOS. RECURSO DESPROVIDO. Não apresentados elementos novos que justifiquem a reconsideração pretendida, diante da decisão monocrática pela qual deu-se provimento ao apelo, com fulcro no art. 557, § 1º-A, do CPC, impõe-se o desprovisionamento do recurso interposto. Agravo Regimental conhecido e desprovido" (fl. 391). Os embargos de declaração opostos (fls. 395-417 e-STJ) foram rejeitados (fls. 421-434 e-STJ). No recurso especial (fls. 437-501 e-STJ), além de invocar divergência jurisprudencial, os recorrentes alegam violação dos artigos 159 e 177 do Código Civil de 1916 (CC/1916); arts. 186, 187, 927, 1.227, 1.245, 1.417 e 1.418 do Código Civil (CC/2002), arts. 15, 16 e 22 do Decreto-Lei nº 58/1937 e ofensa às Súmulas 239/STJ e 167 e 413/STF. Sustentam, em síntese, que o compromisso de compra e venda não registrado em cartório de imóveis ostenta natureza de direito obrigacional, razão pela qual a ação de adjudicação compulsória submete-se ao prazo prescricional vintenário. Ponderam que "a pretensão de obter a escritura definitiva do imóvel é imprescritível quando o instrumento particular de compra e venda é registrado no Cartório de Registro de Imóveis, momento em que é constituído o direito real do adquirente" (fl. 463 e-STJ). Com as contrarrazões (fls. 711-724 e-STJ), e inadmitido o recurso na origem (fls. 727-729 e-STJ), os autos ascenderam a esta Corte com o agravo em recurso especial (fls. 734-769 e-STJ). Diante das peculiaridades da causa, esta relatoria deu provimento ao agravo para determinar a conversão em recurso especial para melhor análise da controvérsia (fls. 813-814 e-STJ). É o relatório. DECIDO. Não merece prosperar a irresignação. O acórdão impugnado pelo recurso foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). Acerca da controvérsia, o tribunal de origem assentou a imprescritibilidade da pretensão de adjudicação

compulsória de imóvel objeto do compromisso de compra e venda, consoante os seguintes fundamentos: "Primeiramente, convém registrar que a ação de Adjudicação Compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda, e com a prova da quitação do preço, não encontra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel, pela recusa do promitente vendedor. Infere-se dos autos que os contratos de compromisso de compra e venda de imóveis (fls. 17/20), foram firmados em outubro de 1978, para pagamento em 75 (setenta e cinco) parcelas. Na suposta presença de direito pessoal, a última prestação foi paga em janeiro de 1985 (fls. 38/39), cujo prazo prescricional ocorreria em 20 (vinte) anos por força do art. 177, do Código Civil de 1916. Todavia, em casos vertentes, o STJ entendeu que há, na verdade, a aquisição de direito real sobre imóvel e que não seria aplicável o art. 177, do CC/1916, posto que imprescritível o direito da parte em requerer a adjudicação compulsória (...). No que tange a ausência de registro dos contratos de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, a matéria está sumulada no STJ, assim prescrevendo:" (fls. 325-326 e-STJ). A Terceira Turma desta Corte julgou semelhante controvérsia no bojo do Recurso Especial nº 1.489.565-DF, definindo que a pretensão de adjudicação compulsória não se sujeita a prazo prescricional (art. 177 do CC/1916), somente se extinguido por meio de usucapião exercida por terceiro, conforme a seguinte ementa: "RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. O objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço. 3. O direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916. 4. Recurso especial não provido." (REsp 1.489.565/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 18/12/2017 - grifou-se) A Quarta Turma também segue o mesmo raciocínio: "DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO USO. DEMANDA DE NATUREZA CONSTITUTIVA. INEXISTÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL. SUJEIÇÃO À REGRA DA INESGOTABILIDADE OU DA PERPETUIDADE. RECURSO PROVIDO. 1. Tratando-se de direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não uso. Assim, à míngua de previsão legal, o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo. 2. Recurso especial provido." (REsp 1.216.568/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/9/2015, DJe 29/9/2015) Ademais, a

jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que é dispensável o registro de compromisso de compra e venda para a imprescritibilidade da pretensão de adjudicação compulsória, nos seguintes termos: "(...) Lembro que esse condicionamento ao registro se explicava diante da orientação jurisprudencial anterior, que o exigia para dar eficácia frente a terceiros, mas hoje é dispensável em face do entendimento, francamente predominante neste Tribunal, de atribuir eficácia ao contrato de compra e venda, ainda diante de terceiros, e mesmo no caso de não ter sido efetuado o seu registro imobiliário." Referido julgado recebeu a seguinte ementa: "PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Escritura definitiva. Adjudicação. Prescrição. Não prescreve o direito de a promissária compradora obter a escritura definitiva do imóvel, direito que só se extingue frente ao de outrem, amparado pelo usucapião. Recurso não conhecido."(REsp 369.206/MG, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 11/3/2003, DJ 30/6/2003) Incide, ainda, a Súmula nº 239/STJ, segundo a qual "o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis". Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília, 26 de março de 2018. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Relator (STJ - REsp: 1584461 GO 2013/0159842-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 13/04/2018)

Muito vasto é o debate acerca da necessidade de se registrar o compromisso para que se o promitente comprador possua o direito de exigir a adjudicação nos termos do artigo 1.417 do Código Civil de 2002 (ESPÍNOLA, 2002; FARIAS; ROSENVALD, 2011; VENOSA, 2011; SILVA, 2018).

O Art. 167 da Lei 6.015/73 a qual dispõe acerca dos atos do Registros públicos, estabelece que:

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula serão feitos. I – o registro: (...) 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deve sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; (...) 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; (...) 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

Menciona Batalha (1999) em sua obra intitulada ‘Comentários à Lei De Registros Públicos: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973’, que a finalidade precípua do registro de imóveis conforme a lei e a súmula 239 do STF, é a publicidade de movimentação entre vivos da propriedade imóvel.

Porém, conforme Mira (2011, p. 20), não se pode olvidar que o registro de imóveis também tem a competência “de realizar a averbação do compromisso e de dar publicidade aos atos inerentes à propriedade imobiliária pois esta é a razão da sua instituição”, contudo, muito se “questiona esta obrigatoriedade para que o promitente comprador possa requerer a adjudicação compulsória”.

Sobre isto, Venosa (2010, p. 130) expõe decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo na qual se entende que “não há como embaralhar os conceitos do direito real e da ação de adjudicação compulsória. Esta ação é de natureza pessoal, esteja ou não registrado o compromisso”. Tal entendimento se fundamenta na definição de que a adjudicação compulsória surge de um direito pessoal pactuado. Deste modo, mesmo que a lei seja expressa em determinar que para se constituir o direito real, torna-se necessário que o compromisso esteja registrado, não havendo relação entre o direito obrigacional assumido pelo promitente vendedor e a inexistência do registro, cabendo desse modo a ação de adjudicação.

O mesmo posicionamento sobre isto tem Marmitt (1995, p. 40) quando ele menciona que:

No compromisso de compra e venda há um direito pessoal resultante do cumprimento das obrigações assumidas, e um direito real decorrente do registro. O direito do promitente comprador, de obter sentença substitutiva da escritura, é um direito pessoal. Da mesma forma o direito do promitente vendedor ao adimplemento das obrigações por parte do promitente comprador é, também, um direito pessoal. Registrado o contrato, o seu direito, que originariamente era pessoal, adquire eficácia real.

Analisando tais entendimentos compreende-se que a adjudicação compulsória no contrato se mostra possível uma vez que esta emana de um direito pessoal pactuado pelo promitente vendedor e o promitente comprador. Sobre o registro do compromisso efetuado no Cartório de Registro de Imóveis Mukai (2003, p. 44) informa que:

[...] há discussões perante a doutrina e jurisprudência, sobre sua necessidade para que o promitente comprador possa adentrar com a devida ação. Nesse sentido, restou esclarecido pelo STJ, através da súmula nº

239, pela desnecessidade do registro. Todavia, com o advento do novo Código Civil, pela interpretação dos arts. 1.417 e 1.418, entende-se ser o registro da promessa requisito indispensável para fins de adjudicação compulsória. Diante desta afirmação, resta aguardarmos posicionamento dos Tribunais, doutrinadores e jurisprudenciais para a sua confirmação, pois, se o registro for exigível, tratar-se-á de um retrocesso, uma vez que já não mais se exigia o registro para fins de adjudicação.

Diante dos posicionamentos expostos pelos Tribunais, doutrinadores e jurisprudência ficou convencionado por meio do Enunciado 95 das Jornadas de Direito Civil, acerca da matéria que o direito “à adjudicação compulsória, quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário” (MIRA, 2011, p. 22). Ficando assim, consolidado o posicionamento majoritário dos tribunais, doutrinadores e jurisprudenciais no que diz respeito tema, contudo, existe a necessidade de se considerar a flexibilidade desses entendimentos.

Para Mira (2011, p. 22), “na prática, o exercício de registrar o contrato irá dar publicidade e maior facilidade ao promitente comprador no momento de recorrer à ação de adjudicação” assegurando a preferência frente ao promitente vendedor que agindo de má-fé celebre outros contratos de compra e venda com terceiros de boa-fé. Contudo, “aquele que não levar o compromisso à registro, terá também a possibilidade de ter o seu direito garantido” possuindo a possibilidade de “levar muito mais tempo para ter a finalização dos trabalhos para se chegar à conclusão por parte do juiz competente de que a sentença a seu favor é devida”.

5.3 A EXECUÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Conforme A Jornada de Direito Civil (2007, p. 28) “o compromisso poderá ser executado de quatro formas: “a) pela execução voluntária; b) pela execução específica; c) pela resolução; d) pela dissolução por mútuo consentimento”.

- a) Execução voluntária: diz respeito a circunstância em que realizado o pagamento do preço pelo promitente comprador, o promitente vendedor realiza a transferência do bem de forma espontânea;
- b) Execução específica: aquela em que se torna imperiosa a intervenção estatal, por meio da adjudicação compulsória vez que o promitente

vendedor se negou a transferir a propriedade do bem ao promitente comprador;

- c) Resolução: circunstância em que o promitente comprador não cumpriu com a sua obrigação no pagamento do valor pactuado;
- d) Dissolução: circunstância em que de comum acordo tanto promitente comprador quanto promitente vendedor desfazem o compromisso.

Gomes 2002, p. 339), no que se refere aos procedimentos em cada situação expõe:

Quando há adjudicação compulsória, o cancelamento requer mandado judicial. Indispensável também nos parece em caso de resolução. Se a extinção se der por execução voluntária, a transcrição da escritura definitiva acarreta o cancelamento da averbação. Ocorrendo dissolução por mútuo consentimento, cancela-se a requerimento das partes.

Torna-se oportuno informar que relevante observação faz Gomes, já que quando os atos do compromisso se procederem de forma pública, ou seja, quando são averbados junto à matrícula do respectivo bem no cartório de registro de imóveis, a resolução do contrato do mesmo modo necessitará ser pela mesma via. “Não há por exemplo de se levar à registro o compromisso e por mútuo acordo se fazer o distrato e não o levar também este a conhecimento de terceiros” (MIRA, 2011, p. 23), pois, para conhecimento público, somente haverá o compromisso aguardando cumprimento para posterior formalização da transferência da propriedade do bem. No que se refere a adjudicação, uma vez cancelada, esta deverá se proceder por via judicial.

6 METODOLOGIA

Ciências na concepção de Thiollent (1986) e Gil (2008) trata-se de um conjunto de procedimentos que proporcionam distinguir aparência e essência dos fenômenos, cujas técnicas são especializadas na verificação, interpretação e dedução da realidade.

Metodologia vem do grego “*methodos*”, que é resultado de *meta+hodos*= caminho, e indica um caminho para chegar a um fim, a um determinado resultado. Trata-se de um conjunto de técnicas empregadas para demonstrar dada realidade. Marconi e Lakatos (2001) complementam que a metodologia responde as questões como? Com quê? Onde? E, quanto?

O escrito elaborado por Demo (1995); Markoni e Lakatos (2008), conceitua pesquisa como procedimento formal de pensamento reflexivo, que requer tratamento científico, é o caminho para se conhecer a realidade e obter respostas às questões propostas.

Gil (2008) escreve que a pesquisa é um procedimento racional e sistemático que objetiva responder aos problemas propostos, ela é solicitada quando não se possui informações suficientes para responder aos problemas ou quando a informação se encontra desorganizada não permitindo relaciona-la ao mesmo.

O propósito do presente estudo é avaliar, mediante um levantamento bibliográfico, especialmente frente ao Código Civil de 2002, se o promitente comprador, frente a celebração do contrato preliminar de compra e venda, passaria a ter o direito real sobre o bem, caso depois de cumpridas as condições contratuais, inclusive o pagamento do preço pactuado, o promitente vendedor, se negasse a outorgar a escritura definitiva.

Assim, quanto aos objetivos este trabalho se classifica como sendo um estudo exploratório, bibliográfico e descritivo. Gil (2008) afirma que a pesquisa exploratória visa elucidar um problema ou contribuir para construção de hipóteses. O objetivo primordial é aprimorar ideias, descobrir intuições, seu planejamento é bastante flexível o que possibilita a consideração de diversos aspectos do problema.

A principal finalidade da pesquisa exploratória é desenvolver, esclarecer e modificar conceitos e ideias, com vistas à formulação de problemas ou hipóteses pesquisáveis. Tais pesquisas objetivam proporcionar uma visão global acerca do problema.

Gil (2006), afirma ainda que a pesquisa descritiva objetiva descrever as características de um grupo específico, uma de suas principais peculiaridades é a utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados, como o questionário.

Por tratar-se de um trabalho de cunho bibliográfico tornou-se necessária uma busca por informações acerca do tema ora tratado, para tanto, foram realizadas pesquisas eletrônicas não só por artigos, como também por trabalhos de caráter mais extenso.

Tem-se conhecimento que uma revisão sistêmica é uma ação planejada a qual objetiva a identificação de uma resposta para um questionamento específico, para tanto, torna-se fundamental a utilização de mecanismos apropriados baseados em atos sistêmicos e explícitos que proporcionem não somente a identificação de pesquisas adequadas ao estudo, mas sobre tudo que embasem uma seleção criteriosa e uma avaliação crítica dos materiais encontrados nos estudos presentes e utilizados a efetivação da revisão teórica do tema (SICA, 2007; ATALLAH; CASTRO, 1998; PEREIRA, 2010).

Neste contexto, a meta-análise (método estatístico), pode ou não ser usada para que se proceda a análise e a síntese dos dados obtidos por meio do levantamento bibliográfico realizado (FREIRE-MAIA, 1998; DIEHL; TATIM, 2004). Este método possibilita dentre outras coisas orientar o pesquisador na realização da análise dos dados quantitativos. Quando utilizado em conjunto com a revisão sistêmica oferece mecanismos para que se chegue a contento a possíveis conclusões tendo em vista que o mesmo se procede mediante de uma resposta que se deseja obter, bem como a realização adequada da interpretação frente aos dados coletados (ATALLAH; CASTRO, 1998; FREIRE-MAIA, 1998). Deste modo, para a presente análise foram escolhidas publicações que atendessem os seguintes critérios:

- 1- Ano de publicação das obras (1916 - 2018), possibilitando uma visualização mais global da evolução do código Civil e do instituto da promessa de compra e venda;
- 2- Pesquisa nas revistas periódicas com nome reconhecido na área jurídica;

- 3- Seleção dos autores que detinham um número considerável de trabalhos;
- 4- Seleção das ideias de cada autor, identificação do foco de estudos, compreensão do objetivo que norteou cada trabalho;
- 5- Observar o que esses estudos relatam acerca do contrato preliminar de compra e venda.

Assim, frente aos dados coletados, tornou-se necessária a realização cuidadosa e séria de cruzamentos de palavras-chaves, existentes nos resumos dos trabalhos, de modo que estas estivessem diretamente relacionadas ao objetivo proposto para realização deste estudo, neste caso: “Direito real”, “promitente comprador”, “Promitente vendedor” e “adjudicação compulsória”.

A amostragem deste trabalho pode ser muito bem classificada como uma amostra por julgamento, visto que segundo o pesquisador tais obras atendiam plenamente o objetivo proposto no estudo.

Quanto ao procedimento técnico este foi o estudo de levantamento, partindo pelo princípio que este utilizou-se da busca por diversas pesquisas realizadas as quais enfocavam vários objetos que neste contexto foram os aspectos Psicológicos; o posicionamento da família; o paciente e o profissional da área de Psicologia.

7 ANÁLISE DOS DADOS LEVANTADOS

A amostra foi constituída por 32 trabalhos que serviram como fonte de coleta de informação. Dessas obras, 47% abordam questões relativas à problemática enfrentada pelos promitentes compradores diante da possibilidade de arrependimento trazida pelo Código Civil de 1916. Cabe ainda ressaltar que dentro desse universo, 26% desses trabalhos enfatizavam sobre a falta de escrúpulo dos promitentes vendedores uma vez que estes preferiam, fundamentados no direito de arrependimento, sujeitar-se ao pagamento das indenizações, que quase sempre consistia na devolução do preço em dobro, a terem de passar a escritura definitiva, o que seria desvantajoso, sob o prisma econômico, outros 74% dessas pesquisas apontam sobre a influência das mudanças decorrentes do Decreto-Lei Nº 58/37⁶, a partir do qual se conferiu ao promissário comprador direito real sobre o lote compromissado.

Já 41% dos trabalhos analisados apontam sobre a divergência existente no campo jurídico no que diz respeito a classificação do direito real fruto do registro da promessa de compra e venda.

Apenas 12% dos autores pesquisados se limitaram a tratar de questões relativas a forma do contrato em questão, seus efeitos, bem como sua execução, assuntos que tem gerado inúmeros debates na ceara jurídica.

Realizando um cruzamento de informações das 32 obras avaliadas verificou-se que 88% dos estudos apresentam o contrato preliminar de compra e venda como sendo uma espécie de contrato por meio da qual uma pessoa, física ou jurídica (promitente ou compromitente) se obriga a vender para outra compradora (promissária, compromissária ou promitente), bem imóvel por um preço, condições e modos previamente estabelecidos. Desse percentual apresentado, 38% compreendem que se admitia a adjudicação compulsória do imóvel, ainda que inexistindo registro (conforme determinava a Súmula 239 do STF), contudo, a referida súmula perdeu sua importância, visto que através do disposto no Art. 1.417 da Lei 10.406/2002, o registro do contrato (compromisso) no Cartório de registro de Imóveis passou a ser um imperativo legal.

⁶ DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

Para 62% dos autores restante, compreendem que a promessa de compra e venda se trata de uma nova categoria de direito real de aquisição.

Todos os autores avaliados se posicionam afirmando da possibilidade de o titular do direito real reivindicar do promitente vendedor, ou de terceiros a outorga da escritura definitiva de compra e venda conforme o pactuado no contrato e, em caso de recusa, poderá este ainda requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho que teve por objetivo avaliar, mediante um levantamento bibliográfico, especialmente frente ao Código Civil de 2002, se o promitente comprador, diante da celebração do contrato preliminar de compra e venda, passaria a ter o direito real sobre o bem, caso depois de cumpridas as condições contratuais, inclusive o pagamento do preço pactuado, o promitente vendedor, se negasse a outorgar a escritura definitiva.

Foi um total de 32 obras pesquisadas, e os dados evidenciaram que a promessa irretratável de compra e venda ocorre por meio de um contrato pelo qual o promitente vendedor obriga-se a alienar ao promitente comprador um bem imóvel, por preço, condições e modos pactuados, outorgando-lhe a escritura definitiva no momento em que houver o adimplemento da obrigação.

O promitente comprador, no entanto, assume obrigação de pagar o preço e cumprir com as condições estipuladas no negócio, adquirindo, em razão disto, direito real sobre o imóvel, podendo, deste modo, reclamar a outorga da escritura pública definitiva, ou sua adjudicação compulsória na circunstancia em que houver recusa por parte do compromissário vendedor.

Assim, frente ao exposto, trata-se, pois, de direito real, e esta certeza se fundamenta na concepção de que o adquirente possui a utilização da coisa e, neste cenário poderá dispor do direito através da cessão e reivindicar da coisa em poder de terceiros.

O levantamento bibliográfico também mostrou que o instituto avaliado sofreu grande evolução a partir do advento do Decreto-Lei n. 58/37, posteriormente da Lei n. 6.766/79 e ainda do Código Civil de 2002 e, que deixou de permitir que o promitente, com base no seu art. 1.088 do Código Civil de 1916, se arrependesse antes mesmo da celebração do contrato definitivo.

Passou-se então a ser irretratável o compromisso de compra e venda, desde que levado ao registro imobiliário. Pois, frente a tal registro, o promitente comprador mesmo não recebendo o domínio da coisa, passa a ter direitos reais sobre ela.

Assim, após tais mudanças, havendo cláusula de arrependimento, nos contratos de compra e venda, ter-se-á, pois, por não escrita. Contudo, tratando-se este de imóvel não loteado, lícito cabe oportuno convencionar o arrependimento,

pois assim, terá afastado a constituição do direito real, já que não havendo cláusula nesse sentido, ficará prevalente a irretratabilidade.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado. **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor**. Rio de Janeiro: AIDE, 2003

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda: promessa e reserva de domínio**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 62.

AQUINO, Leonardo Gomes de. **Direito do promitente comprador**. 2009. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6748>. acesso em 10 jan. 2018.

AZEVEDO JUNIOR, José Osório de. **Do Direito do Promitente Comprador**. Anais do “EMERJ Debate o Novo Código Civil”. Rio de Janeiro, 2002. Disponível em:< http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais_onovocodigocivil/anais_especial_2/Anais_Parte_II_revistaemerj_177.pdf> acesso em 10 jan. 2018.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à Lei De Registros Públicos: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973** 4. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1999. p. 371.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: Senado Federal, 1916.

BRASIL. **Código de Processo Civil**. Brasília: Senado Federal, 1973.

BRASIL. **Lei de Parcelamento do Solo Urbano**. Brasília: Senado Federal, 1979.

BRASIL. **Lei nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999**. Brasília: Senado Federal, 1999.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: Senado Federal, 2002.

BRASIL. **Código de Processo Civil**. Brasília: Senado Federal, 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1584461 GO 2013/0159842-1**. Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/566557697/recurso-especial-resp-1584461-go-2013-0159842-1>> acesso em 10 abr. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 8202-SP**. Relator Ministro Eduardo Ribeiro. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/593852/recurso-especial-resp-8202/relatorio-e-voto-9414559>> acesso em 10 abr. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp: 1456382 BA 2014/0125124-1**. Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/490833554/recurso-especial-resp-1456382-ba-2014-0125124-1>> acesso em 09 abr. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível : AC 70049552599 RS**. Relator Liege Puricelli Pires. Disponível em <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22662864/apelacao-civel-ac-70049552599-rs-tjrs/inteiro-teor-110917139?ref=juris-tabs>> acesso em 10 abr 2018.

CAMARA, Bernardo Prado. **O contrato de compra e venda internacional de bens**. Revista de Direito Privado, São Paulo, ano 7, n. 27, p. 7-21, jul./set. 2006.

COSTA, Dilvanir José da. **O sistema da promessa de compra e venda de imóveis**. Brasília: *Revista de Informação Legislativa*. a. 35 n. 140 out. /dez. 1998.

COURA, Bernardo César. **A promessa de compra e venda**: A importância deste instrumento contratual, a sua efetividade, e obrigações junto à terceiros. Jusbrasil. Disponível em:< <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/artigos/215877968/a-promessa-de-compra-e-venda>> acesso em: 31 jan de 2018.

CREDIE Ricardo Arcoverde. **Adjudicação Compulsória**. São Paulo: Malheiros, 1997.

DEMO, Pedro. **Metodologia científica em ciências sociais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1995

DEVAL, Rafael Antônio. **Promessa de compra e venda: Uma análise atualizada**. Porto Alegre, ano 14, nº 1108, 11 de fevereiro de 2014. Disponível em: <http://www.tex.pro.br/index.php/artigos/260-artigos-fev-2014/6403-promessa-de-compra-e-venda-uma-analise-atualizada-purchase-promise-agreement-a-current-analysis>> acesso em 28 jan 2018.

DIEHL, Astor Antônio; TATIM, Denise Carvalho. **Pesquisa em ciências sociais aplicadas: métodos e técnicas**. São Paulo: Prentice Hall, 2004.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 18ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002,

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro**. v. IV. 23 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

ESPÍNOLA, Eduardo. **Dos contratos nominados no Direito Civil Brasileiro**. Campinas – SP: Bookseller, 2002.

FARIAS, Cristiano de; ROSENVALD, Nelson. **Direito dos contratos**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2011.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 1959, p. 241-242.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Principais Inovações no Código Civil de 2.002**. São Paulo: Saraiva, 2002.

HUFFMANN, Eduardo. **Direito das coisas II**. Disponível em:< <https://professorhoffmann.files.wordpress.com/2011/02/aula-direito-real-do-promitente-comprador.pdf>>. Acesso em 22 jan de 2018.

JORNANA DE DEIREITO CIVIL I, II E IV. Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília: CJF, 2007.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**, v. 6: Direito das Coisas. 5 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001. p. 39.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnica de pesquisa**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MARTINS, Carlos Tiago Rocha. **O contrato de promessa de compra e venda de imóvel e as disposições contratuais do projeto de lei 3.057/2000 à luz do CDC**. Brasília: Centro Universitário de Brasília, 2009.

MARTMITT, Arnaldo. Adjudicação compulsória. Rio de Janeiro: Aide, 1995. p. 21
MIRA, Ruan Raddi. **O compromisso irrevogável de compra e venda e o direito real do promitente comprador**. Curitiba: Universidade Federal do Paraná, 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. v. III, São Paulo: Saraiva, 2005.

MUKAI, Laiz Mieko. **O direito real e a (des) necessidade do registro imobiliário na promessa de compra e venda de imóveis**. Curitiba: Pontifícia Universidade Católica do Paraná, 2003.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Vol. III, 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986

PEREIRA, Leonardo Cotta. **O direito do promitente comprador no novo Código Civil**. Disponível em:< <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI4641,31047-O+direito+do+promitente+comprador+no+novo+Codigo+Civil>>. Acesso em: 22 jan de 2018.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. Rio de Janeiro: Borsóí, 1954, v. 43.

ROCHA, Marco Túlio. **Código Civil Comentado: Artigo 468**. Disponível em:< <https://www.direitocom.com/codigo-civil-comentado/artigo-468-4>>. Acesso em: 03 de fev de 2018.

RODRIGUES, Marciel André. **O compromisso de compra e venda de imóvel e seus efeitos registraes: Artigo sobre os efeitos quanto ao registro do compromisso de compra e venda de imóvel.** Jusbrasil. Disponível em:<<https://marcelandre.jusbrasil.com.br/artigos/124427630/o-compromisso-de-compra-e-venda-de-imovel-e-seus-efeitos-registraes>>. Acesso em: 31 de jan de 2018.

RODRIGUES, Silvio. **Dos contratos e das Declarações Unilaterais da Vontade.** São Paulo, Ed. Saraiva, 1980. v.III, 10ª Ed.

ROSENVALD, Nelson. **A promessa de compra e venda no código civil de 2002.** Disponível em:<<http://www.flaviotartuce.adv.br/secoes/processoc.asp>>. Acesso em: 03 fev de 2018.

SANTOS, Adriana dos. et al. **Contrato de compra e venda.** Lajeado/RS: Univates, 2003.

SHERER, Ana Maria Funk. **Rescisão de promessa de compra e venda.** 2. ed. Porto Alegre: Síntese, 1978, p. 31.

SICA, Lúcia Carvalhal. **A Convenção das Nações Unidas sobre Contratos de Compra e Venda Internacional de Mercadorias: Estados não signatários e a situação do Brasil.** Revista Trimestral de Direito Civil, Rio de Janeiro, ano 8, v. 31, p. 3-39, jul./set. 2007.

SILVA, Maíra Santos Antunes da. **Contrato de compra e venda.** Disponível em: <http://www.direitonet.com.br/textos/x/14/84/1484/> Acesso em: 23 fev de 2018.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **A promessa de compra e venda no NCC reflexos das inovações nas atividades notarial e registral.** Disponível em:<<http://irib.org.br/obras/176>>. Acesso em: 31 de jan de 2018.

THIOLLENT, Michel. **Metodologia da pesquisa - ação.** 2. ed. São Paulo: Cortez, 1986.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloísa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código civil interpretado conforme a constituição da república.** 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 99.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos.** 5 ed. São Paulo: Atlas, 2005, v. 2, p. 453.