

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ  
RUAN RADDI MIRA

**O COMPROMISSO IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA E O DIREITO REAL  
DO PROMITENTE COMPRADOR**

CURITIBA

2011

RUAN RADDI MIRA

**O COMPROMISSO IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA E O DIREITO REAL  
DO PROMITENTE COMPRADOR**

Trabalho apresentado como requisito para conclusão do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários, Setor de Educação Profissional e Tecnológica, Universidade Federal do Paraná

Profª Orientadora Silvana Maria Carbonera.

CURITIBA

2011

## SUMÁRIO

<b>RESUMO .....</b>	<b>3</b>
<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>2 CONTEXTO HISTÓRICO .....</b>	<b>5</b>
<b>3 REQUISITOS JURÍDICOS E FORMA .....</b>	<b>8</b>
3.1 A IRRETRATABILIDADE E A CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO....	8
3.1.1 A retratabilidade e o direito de crédito .....	11
3.2 DEFINIÇÃO E FORMA .....	12
3.3 O COMPROMISSO IRRETRATÁVEL E O CONTRATO PRELIMINAR.	16
3.3.1 A adjudicação compulsória e a necessidade de registro.....	17
<b>4 DA EXECUÇÃO DO COMPROMISSO .....</b>	<b>21</b>
<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>23</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>24</b>

## RESUMO

O artigo aqui apresentado versa sobre o tema “O Compromisso Irretratável de Compra e Venda e o Direito Real do Promitente Comprador”. Objetiva-se analisar as regulamentações legais bem como a sua evolução histórica no tocante ao assunto; as características e formas necessárias ao contrato; a sua utilização no mercado imobiliário e o entendimento de tribunais, jurisprudência e doutrina à respeito do tema.

Palavras chave: compromisso irretratável; adjudicação compulsória; direito real; promitente comprador.

## 1 INTRODUÇÃO

As pessoas tem sonhado cada vez mais com a aquisição da casa própria e vários são os fatores que tem impulsionado o mercado imobiliário nos últimos tempos. Dentre eles, a facilidade de acesso ao crédito, a valorização do metro quadrado e o avanço da tecnologia no setor da construção.

Com o crescente número de lançamento de empreendimentos vendidos ainda na planta, as construtoras tem se utilizado de contratos irretratáveis de compra e venda para formalizar seus negócios. Isso porque no momento do lançamento, o imóvel ainda não existe de fato e nem formalmente, não existindo então a propriedade a ser transferida ao comprador. Neste caso, a transferência através desta modalidade de contrato formalizada entre a incorporadora e o promitente comprador através de um compromisso que irá gerar obrigações a ambas às partes, vai se caracterizando gradativamente um direito real conforme o cumprimento do contrato. Acontece que durante o período de construção do imóvel, o promitente comprador pagará conforme acordado entre as partes os valores referentes à entrada e caso não quite o preço integral com recursos próprios, poderá então pleitear financiamento bancário onde irá oferecer o bem em garantia emprestando dinheiro para quitar a sua dívida frente à incorporadora. No entanto, esta análise tem por objetivo verificar os requisitos e direitos gerados durante a vigência do compromisso bem como as obrigações geradas às partes.

Ao longo deste artigo, serão explorados aspectos jurídicos e práticos do compromisso irretratável visando simplificar e orientar os profissionais do mercado imobiliário de maneira a utilizar esta modalidade de contrato, sendo capazes de identificá-lo oferecendo maior segurança às operações por estes intermediadas.

## 2 CONTEXTO HISTÓRICO

Analisando as normatizações jurídicas brasileiras à respeito da matéria, observa-se um tratamento primário sobre o tema no Código Civil de 1916 no art. 1.088<sup>1</sup> com visível liberdade contratual conforme regulamenta: “quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento [...]”. Yussef Said Cahali, citado por Maria Helena Diniz à respeito da prática do compromisso com base no código Civil de 1916 analisa que “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 (...)”<sup>2</sup>.

A respeito desta questão, Orlando Gomes diz o seguinte:

Se o promitente-vendedor se recusasse 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 especificamente essa obrigação ou a obter, mediante adjudicação compulsória, a propriedade do imóvel cujo preço acabara de pagar. O descumprimento da obrigação de celebrar o contrato definitivo dava lugar apenas ao pagamento de perdas e danos. Essas falhas permitiram abusos, que o legislador teve de coibir.<sup>3</sup>

No mesmo sentido, Luciano de Camargo Penteado comenta:

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.<sup>4</sup>

Aproveitando-se desta liberdade contratual, conforme exemplificam os autores acima, os loteadores da época, ao efetivarem transações firmadas

---

<sup>1</sup> LEI Nº 3071 DE, 1º DE JANEIRO DE 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

<sup>2</sup> CAHALI, Yussef. Compromisso de venda e compra. In: Enciclopédia Sairava do Direito. v.16 p. 453. Apud DINIZ, Maria Helena. **CURSO DE DIREITO CIVIL BRASILEIRO**. 23 ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 4. p. 628.

<sup>3</sup> GOMES, Orlando. **DIREITOS REAIS**. Rio de Janeiro, 2002. p. 322

<sup>4</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **DIREITO DAS COISAS**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008. p. 422.

através de promessa de compra e venda, ao receber a quitação total do preço, anunciavam o arrependimento havendo assim a resolução do contrato pura e simplesmente. O promitente comprador, ao invés de receber a outorga da propriedade, era ressarcido com o valor pago adicionado de correção monetária, juros e perdas e danos. O loteador voltava a ter direitos plenos sobre a propriedade que no tempo da resolução do contrato possuía valor superior àquele ressarcido ao promitente comprador, celebrando então novo contrato de promessa com outro promitente comprador interessado.

Sobre esta prática, Carlos Roberto Gonçalves relata:

(...) 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.<sup>5</sup>

No intuito de coibir esta prática, o legislador buscou dar maior segurança jurídica ao promitente comprador com o Decreto-Lei Nº 58/37<sup>6</sup> (regulamentado posteriormente pelo Decreto-Lei Nº 3.079/38<sup>7</sup>) normatizando questões específicas a respeito do pagamento em parcelas de loteamento e venda de terrenos a prestações. Trouxe na redação do artigo 15 valiosa informação no que diz respeito à adjudicação compulsória: “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”. A questão da adjudicação compulsória será tratada de maneira específica, sendo importante observar que este decreto já trazia o instituto em seu escopo.

---

<sup>5</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **DIREITO CIVIL BRASILEIRO**, volume V: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 480.

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

<sup>7</sup> 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.

O Decreto-Lei 58/37 sofreu então alterações em seu artigo 22 através da Lei Nº 649/49<sup>8</sup> posteriormente alterada pela Lei Nº 6.014/73<sup>9</sup>, ficando com a seguinte redação:

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.

A Lei Nº 6.766/79<sup>10</sup> que foi posteriormente alterada pela Lei nº 9.785/99<sup>11</sup> que regula o parcelamento do solo visou normatizar os compromissos de compra e venda nos seguintes artigos:

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

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: (...)

A respeito da comercialização sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a redação dada pela Lei nº 10.931/04 no artigo 54 da Lei 4.591/64, [§ 2º](#) é expressa em regulamentar que “os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros” normatizando então acerca dos imóveis edificados frutos de incorporações imobiliárias. O Código Civil de 2002 trouxe em seu art. 1.225<sup>12</sup> a incorporação aos direitos reais do direito do promitente comprador

---

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> LEI 6.014 DE DEZEMBRO DE 1973. Adapta ao novo Código de Processo Civil as leis que menciona.

<sup>10</sup> LEI Nº 6.766 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

<sup>11</sup> LEI Nº 9.785 DE 29 DE JANEIRO DE 1999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

<sup>12</sup> LEI Nº 10.406, DE JANEIRO DE 2002. novo Código Civil Brasileiro, art. 1.225. São direitos reais: (...)VII - o direito do promitente comprador do imóvel;



do imóvel trazendo normatização específica sobre o assunto nos artigos 1.417 e 1.418.

Importante observar que, embora as práticas iniciais tenham sido voltadas para imóveis rurais ou loteamentos, os institutos jurídicos atuais englobam bem imóveis no geral. A prática inicial se focava neste tipo de imóvel em função do país ainda ser muito rural. Com o êxodo rural crescente se provocou esta normatização também sobre os demais tipos de imóveis. Com base nos dados do IBGE demonstrando este fenômeno, observa-se um percentual de crescimento da população urbana em relação à rural entre 1950 a 2000. Na data inicial, o crescimento rural era de 1,6% enquanto que o crescimento urbano era de 3,91%. Em 2000, o crescimento populacional rural era de -1,31% enquanto que o crescimento populacional urbano chegou a 2,47%.<sup>13</sup> De acordo com os dados Estatísticos das Nações Unidas referentes à 2010, 87% da população brasileira vivia nos centros urbanos enquanto que apenas 13% habitava áreas rurais,<sup>14</sup> comprovando como de fato as práticas de mercado obrigaram a legislação a se adequar buscando regulamentar este direito.

Dada tamanha importância e quantidade de detalhes inerentes ao tema, serão analisados de forma individualizada cada uma das tipicidades e questionamentos conforme segue.

### **3 REQUISITOS JURÍDICOS E FORMA**

#### **3.1 A IRRETRABILIDADE E A CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO**

Para oferecer maior segurança jurídica aos contratantes, as Leis Nº 4.591/64 e 6.766/79 já citadas anteriormente, trazem como regra geral para os compromissos de compra e venda o instituto da irretratabilidade. Este

---

<sup>13</sup> IBGE. Taxa de Crescimento anual da população por situação de domicílio (Urbano/Rural – 1950/2000).

<sup>14</sup> UNITED NATIONS STATISTICS DIVISION. **SOCIAL INDICATORS:** indicator on human settlements. 2010.

instituto jurídico é regra no que diz respeito aos compromissos de compra e venda. A irretratabilidade é regra geral enquanto que a retratabilidade é exceção. Tratam-se então de direitos distintos. Desta forma, não pode qualquer das partes arrepender-se, pois a promessa é irretratável.

Sobre a questão, Maria Helena Diniz argumenta:

Se não constar no compromisso essa cláusula, ou se pactuada a cláusula de irrevogabilidade e apresentado o compromisso no registro imobiliário, o vendedor não poderá arrepender-se, tendo comprador direito de proceder judicialmente para obter a adjudicação compulsória do imóvel compromissado (...)<sup>15</sup>

De acordo com o artigo 1.417<sup>16</sup> do Código Civil Brasileiro, o registro do compromisso irretratável de compra e venda junto à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis concede direito real de aquisição do imóvel ao promitente comprador, afirmando que a eficácia emana do registro e é responsável para que o direito real exista, tenha eficácia *erga omnes*<sup>17</sup> e possua direito de seqüela<sup>18</sup>, podendo o promitente comprador exigir seus direitos sobre o imóvel independente de quem o detenha.

A redação do atual Código Civil trouxe uma amarra às partes gerando direito real ao promitente comprador. A obrigação do promitente vendedor passa a ser a de alienar o bem a partir do momento da quitação do preço, não cabendo arrependimento ao mesmo, tirando-lhe a possibilidade de lucrar de forma injusta com este contrato como de fato ocorria no passado.

Contrariando o disposto nas leis citadas e buscando apelo nas práticas do mercado imobiliário, sobre o registro da promessa, Silvio de Salvo Venosa diz:

---

<sup>15</sup> DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. p. 633

<sup>16</sup> LEI Nº 10.406, DE JANEIRO 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.

<sup>17</sup> (...) são aqueles válidos em face de todas as pessoas, em oposição aos direitos pessoais, que são válidos em face apenas de uma pessoa ou de pessoas determinadas. MATTOS E SILVA, Bruno Mattos e. COMPRA DE IMÓVEIS: Aspectos Jurídicos, Cautelas devidas e Análise de Riscos. 3. Ed. São Paulo: Atlas, 2001, p. 152.

<sup>18</sup> (...) o compromissário-comprador tem o poder de buscá-lo onde quer que se encontre. Logo, se o imóvel tiver sido vendido a terceiro após o registro da promessa irretratável de venda, o adquirente o recebe onerado, e a ele é oponível o direito de receber a escritura. DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. p. 638.

(...) essa providência poderia ser dispensada, se o adquirente provasse que pagou todo o preço. (...) Essa escritura definitiva aí exigida é superfetação burocrática irritante e meramente cartorial no atual estágio da história do direito imobiliário do país.<sup>19</sup>

Embora o artigo 1.417 do Código Civil exija o registro do compromisso, o autor supracitado, defende a desnecessidade do registro alegando ser mera burocracia dispensável. A necessidade do registro será tratada de forma específica mais a frente.

Poderá este contrato possuir cláusula de arrependimento, contrariando à irretratabilidade desde que expressa e avençada entre as partes. O Código de Defesa do Consumidor regulamentado pela Lei 8.078/90<sup>20</sup>, em seu artigo 49, regulamenta:

O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial (...).

Essa regulamentação pode ser aplicável ao caso de formalização da relação de consumo entre consumidor e fornecedor e que no caso do compromisso irretratável, equipara-se à relação que tem o promitente comprador e a incorporadora.

A cláusula expressa de arrependimento afasta o direito real contido no compromisso uma vez que passa o promitente comprador a ter apenas um direito de crédito. Em caso de desistência, este terá direito à receber aquilo que já foi pago. O promitente vendedor se liberta então das obrigações legais de transferir a propriedade do imóvel que a irretratabilidade confere ao contrato. A resolução por parte deste, irá acarretar na devolução dos valores pagos como de costume se praticava no início do século passado.

É necessário diferenciar então os dois direitos distintos possíveis ao compromisso: o direito real, que “recai sobre a coisa, direta e imediatamente, vinculando-a ao seu titular (...)”<sup>21</sup> e o direito pessoal, derivado das obrigações, sendo “um *vínculo jurídico* em virtude do qual uma pessoa fica

---

<sup>19</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Op. Cit. p. 520.

<sup>20</sup> LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

<sup>21</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **DIREITO CIVIL**: direito das obrigações. v. 5. 4. ed. ver. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 1.

adstrita a satisfazer uma prestação em proveito de outra.”<sup>22</sup> No caso do direito real, a garantia da satisfação do contrato é um bem, é o imóvel objeto do contrato. Se fala no termo garantia real pois trata-se de algo palpável, algo que por si só é gerador de valores monetários quando da sua disposição. Já o contrato com cláusula de arrependimento gera direito obrigacional recaindo sobre as pessoas que o contraiu. Nesta segunda hipótese, a pessoa do promitente vendedor é garantidora do cumprimento do contrato. Se adere então o cumprimento à pessoa e não ao bem objeto.

Em relação às obrigações contraídas, Orlando Gomes diz que “o comportamento do devedor resume-se a *dar, fazer ou não-fazer* alguma coisa.”<sup>23</sup> Quando se trata de direito real, a obrigação que assume o promitente vendedor é a de dar coisa certa, ou seja, quitado o preço, dar a propriedade do bem ao promitente comprador.

No caso do direito pessoal, a obrigação é a de fazer, ou seja, a de fazer contrato que irá transferir a propriedade ao promitente comprador. E, conforme garantia constitucional, ninguém está obrigado a fazer, ou não fazer, alguma coisa senão em virtude de lei. Esta comparação é a base para se entender a diferenciação de ambos os direitos, pois geram resultados totalmente dispersos.

O direito de crédito gerado pelo inadimplemento do contrato com cláusula de arrependimento será abordado de forma específica no próximo tópico.

### 3.1.1 A retratabilidade e o direito de crédito

Conforme já contextualizado, quando possuir o contrato cláusula expressa de retratabilidade, fala-se então em garantia pessoal e não real, situação em que se tem a figura do promitente vendedor como garantia para satisfação do contrato. Neste caso, por inadimplemento deste, torna-se o

---

<sup>22</sup> ORLANDO, Gomes. **OBRIGAÇÕES**. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 9.

<sup>23</sup> ORLANDO, Gomes. Op. Cit. p. 17.

contrato um mero gerador de direito de crédito, tendo o promitente comprador direito ao recebimento do valor até então pago.

Sobre o direito de crédito, o Código de Defesa do Consumidor, “considera nula de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.”

Neste caso, tem o promitente comprador o direito ao recebimento de todos os valores pagos com correção e juros. Poderá ainda ser determinado que parte do valor pago refira-se à arras. Neste caso, o contrato seguirá normatização do instituto conforme determinação nos artigos 417 à 420<sup>24</sup> do Código Civil Brasileiro.

Poderá o compromisso irretratável ou o compromisso com cláusula expressa de arrependimento absorver o instituto da arras. Neste caso, deverão ser expressos o valores pagos. Não poderá então o promitente vendedor se negar a devolver o restante do valor pois este refere-se à integralização do valor do bem e não à composição da arras.

### 3.2 DEFINIÇÃO E FORMA

É certo que para a validade jurídica do compromisso, é preciso que exista o agente capaz, o objeto possível e a forma determinada conforme será analisado.

---

<sup>24</sup> Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Art. 419. A parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

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.

a) A respeito da capacidade das partes, Orlando Gomes diz:

É de se exigir a plena capacidade das partes na celebração do contrato, visto como a realização de sua finalidade, pela assinatura do título translativo, é, em última análise, sua execução. Firmado compromisso irrevogável de vender certo bem, o proprietário assume, desde logo, a obrigação de aliená-lo. A bem dizer, é nesse momento que exerce o *poder de disposição*; (...) Se é incapaz ao concluir o contrato de *compromisso*, a invalidade do contrato definitivo é indiscutível. Estabelecido que a formalização na escritura pública é simplesmente um *ato de execução* do compromisso, a capacidade há de ser aferida, evidentemente, no momento em que as partes o celebram. Assim que se compromete a vender mediante *promessa irrevogável de venda* deve ter sobre a coisa pleno poder de disposição e se plenamente capaz.

De acordo com a análise de Daibert, citado por Maria Helena Diniz “o compromissário-comprador e o promitente-vendedor deverão estar em pleno gozo de sua capacidade civil ou devidamente representado, de conformidade com a lei.”<sup>25</sup> Silvio de Salvo Venosa diz que “a capacidade de fato é a aptidão da pessoa para exercer por si mesma os atos da vida civil. Essa aptidão requer certas qualidades, sem as quais a pessoa não terá plena capacidade de fato.”<sup>26</sup> Os artigos 3º e 4º do Código Civil definem os que são absolutamente incapazes e relativamente incapazes. Por exclusão, poderão firmar compromisso aqueles excluídos das hipóteses específicas da lei, maiores de dezoito anos com plenas faculdades de exprimir sua vontade e se, menor de dezoito anos for emancipados nas condições prevista na lei.

À respeito da outorga uxória, o Decreto-Lei 58/37 exige que esta conste quando o vendedor for casado, ou seja, deverá sempre a esposa do mesmo assinar em conjunto o compromisso para que este corresponda aos requisitos legais e seja válido. Este cuidado da legislação visa proteger o patrimônio do casal e dar conhecimento à esposa quanto à alienação do bem. Sobre o tema, o artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro, regulamenta que não poderá “(...) nenhum dos cônjuges (...) alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis”<sup>27</sup>. Está claro a intenção do legislador em garantir que

---

<sup>25</sup> DAIBERT, J. DIREITO DAS COISAS. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1979. Apud DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. p. 635

<sup>26</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. DIREITO CIVIL: parte geral. v. 1 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. pag. 139.

<sup>27</sup> Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:  
I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

a alienação do bem seja de comum acordo do casal promitente vendedor, uma vez que ambos exercem direito sobre o patrimônio, exceto nos casos em que a lei define de forma diferente.

b) Quanto ao objeto do compromisso, de acordo com Caio Mário da Silva Pereira abrange:

(...) qualquer imóvel, contudo. Falando em imóvel não-loteado, abrange casa ou terreno, rural ou urbano. Não há o propósito de excluir os terrenos loteados, pela simples razão de que estes já encontravam no regime do Decreto-lei nº 58 situação idêntica.<sup>28</sup>

O autor define assim o objeto possível do compromisso de forma clara e sucinta. Todo imóvel, seja terreno, rural ou urbano ou não-loteado, poderá ser objeto de contrato.

c) Quanto ao conceito do compromisso, Maria Helena Diniz define do seguinte modo:

O compromisso ou promessa irrevogável de venda vem a ser o contrato pelo qual o compromitente-vendedor obriga-se a vender ao promissário-comprador determinado imóvel, pelo preço, condições e modos avençados, outorgando-lhe a escritura definitiva assim que ocorrer o adimplemento da obrigação; por outro lado, o promissário-comprador, por sua vez, ao pagar o preço e satisfazer todas as condições estipuladas no contrato, tem direito real sobre o imóvel, podendo reclamar a outorga da escritura definitiva, ou sua adjudicação compulsória, havendo recusa por parte do compromitente-vendedor ou de terceiro, a quem os direitos deste foram cedidos.”<sup>29</sup>

Este contrato é formalizado quando as partes, ao demonstrar interesse na efetivação do negócio, porém, por falta da possibilidade de fazê-lo, se comprometem a efetivá-lo em tempo futuro assim que o fato gerador pelo qual ainda não é possível celebrar contrato definitivo deixe de existir. Sobre isto, novamente define a autora: “O compromisso contém os elementos da compra e venda, mas os contratantes, por conveniência ou oportunidade ou por falta de algum documento necessário, não efetuam, (...) o contrato definitivo.”<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **INSTITUIÇÕES DE DIREITO CIVIL**. v.4, 10. e.d. Rio de Janeiro: Forense, 1993. p. 316.

<sup>29</sup> DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. p. 631.

<sup>30</sup> DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. p. 632.

Quanto à sua forma, o artigo 108<sup>31</sup> do Código Civil trata como obrigatória a celebração do compromisso por escritura pública. Neste sentido o artigo 26<sup>32</sup> da Lei Nº 6.766/79 e o artigo 1.417 do próprio Código Civil são específicos em definir que o compromisso poderá ser celebrado por escritura pública ou instrumento particular, tendo maior força para legislar sobre o tema uma vez que tratam-se de Lei especial e artigo específico respectivamente.

Maria Helena Diniz interpreta esta questão da seguinte maneira:

Exige a lei que a constituição do compromisso se dê por escritura pública, uma vez que ela da substância do ato, em todos os contratos translativos de direitos reais sobre imóveis [...]. Entretanto, razões de ordem prática têm levado nossos juízes e tribunais a aceitar sua constituição por instrumento particular, pois a sua insegurança estaria contrabalançada pela exigência do registro no Ofício de Imóveis, para que o promissário-comprador adquirisse o direito real.<sup>33</sup>

Esta prática jurisprudencial é justa no que diz respeito ao acesso de todos ao direito real do promitente comprador tendo em vista que muitos cidadãos desconhecem as tramitações registras ou ainda são de classes carentes e não dispõem de recursos financeiros para arcar com tais procedimentos. Busca-se garantir desta forma o essencial direito que tem todos os cidadãos à moradia enunciado no artigo 6<sup>o</sup><sup>34</sup> da Constituição Federal Brasileira.

d) Quanto a denominação desta espécie de contrato, Silvio de Salvo Venosa esclarece:

O compromisso de compra e venda também é conhecido rotineiramente sob outras denominações: promessa de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda, promessa bilateral de compra e venda. A Lei nº 6.766/79, que tratou do parcelamento do solo urbano, consagrou a denominação compromisso de compra e venda. O presente Código refere-se à promessa de compra e venda (art. 1.417). Partes nesse negócio são promitente,

---

<sup>31</sup>, Art. 108. Não dispondo 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.

<sup>32</sup> LEI Nº 10.406, DE JANEIRO DE 2002, art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular [...]

<sup>33</sup> DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. P. 540 e 541

<sup>34</sup>, CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988, art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.



compromitente-vendedor ou cedente e promissário, promissário-comprador, promissário-adquirente ou cessionário.<sup>35</sup>

É possível identificar no âmbito do direito diferenciadas nomenclaturas originadas da prática dos agentes do mercado imobiliário que caracterizam o mesmo contrato. No entanto, a sua denominação é a menos importante, tendo maior expressão os elementos que o compõe. As figuras do promitente comprador, promitente vendedor, a ausência de cláusula de arrependimento e a intenção de efetivar negócio futuro, seja por pagamento do preço à vista, em parcelas ou por qualquer outra forma, caracterizam o mesmo como um compromisso irretratável.

e) Quanto a transmissibilidade do direito de propriedade aos herdeiros, este ocorrerá “por morte do promissário-comprador ou do promitente-vendedor”<sup>36</sup>. Poderá ainda, ser cedido à terceiros, pois trata-se de um “direito que pode ser transferido mediante cessão por instrumento público ou particular.”<sup>37</sup> Ambas as possibilidades são cabíveis, pois conforme elenca o art. 1225 do Código Civil, trata-se de um direito real e não possui caráter personalíssimo.

### 3.3 O COMPROMISSO IRRETRATÁVEL E O CONTRATO PRELIMINAR

Como já analisado, o compromisso irretratável garante direito real aqueles que o celebram, cumpridas as exigências legais, assumindo então o promitente vendedor a obrigação de dar coisa certa. Significa que quitado o preço, o vendedor deverá lavrar a escritura transferindo a propriedade do imóvel ao promitente comprador. Sobre a matéria, Orlando Gomes afirma que “o *compromisso* de venda não é verdadeiramente um *contrato preliminar*. (...) o *contrato preliminar* (...) gera uma obrigação de fazer, a de celebrar o contrato definitivo”.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Op. Cit. pag. 520

<sup>36</sup> DAIBERT, J. DIREITO DAS COISAS. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1979. *apud* DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. p. 638.

<sup>37</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. Cit. 486.

<sup>38</sup> GOMES, Orlando. Op. Cit. Pag. 324.

No mesmo sentido, Maria Helena Diniz defende:

(...) o compromisso ou promessa irrevogável de venda não é um contrato preliminar, porque a adjudicação compulsória só será possível nas obrigações de dar, que têm, no caso em tela, como ato devido: a outorga da escritura definitiva, uma vez pago o preço (CC, art 1.418) e o contrato preliminar gera tão somente uma obrigação de fazer o contrato definitivo, nem o juiz teria o condão de converter tal obrigação de celebrar contrato em obrigação de dar ou entregar alguma coisa. Se ordena o compromisso a adjudicação do imóvel ao promissário é porque está a dar, coativamente, execução específica à obrigação de dar que nasce do contrato de compra e venda.<sup>39</sup>

Na prática das negociações imobiliárias, o contrato preliminar aparece sob a forma da usualmente chamada proposta, onde o intermediador aproxima as duas partes e firma este compromisso a fim de realizar em tempo futuro o contrato principal. Cabe neste caso, em caso de desistência a resolução do contrato com base no instituto da arras já analisado anteriormente. Este refere-se ao direito pessoal assumido por promitente comprador e promitente vendedor que é resolvido neste caso em perdas e danos. A celebração do compromisso irrevogável gera direito real entre as partes e garante ao promitente comprador a incorporação do bem à seu patrimônio.

### 3.3.1 A adjudicação compulsória e a necessidade do registro

Segundo Orlando Gomes, “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”.<sup>40</sup>

No primeiro modo, o promitente comprador irá quitar o preço e exigir que o promitente vendedor lhe transfira a propriedade do bem mediante escritura pública. Ambos irão então celebrar tal formalidade que transferirá o direito de propriedade sobre o bem. No segundo modo, após quitado o preço, se negará o promitente vendedor a transferir o bem conforme

---

<sup>39</sup> DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. p. 632.

<sup>40</sup> GOMES, Orlando. Op. Cit. p.334.

acordado de forma espontânea. Desta forma, poderá o promitente comprador proceder com ação de adjudicação compulsória

Sobre a matéria, Marmitt define a adjudicação compulsória como um instituto jurídico que “confere ao promitente comprador mecanismos eficazes para se vitoriar frente ao promitente vendedor, ante a resistência injusta deste em outorgar-lhe escritura definitiva do imóvel que Comprou e pagou.”<sup>41</sup> Segundo o mesmo, “é o expediente pelo qual se obtém a satisfação de uma obrigação de fazer”.<sup>42</sup>

Ricardo A. Credie citado por Arnaldo Marmitt conceitua a adjudicação compulsória:

A ação pessoal que pertine ao compromissário 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.<sup>43</sup>

Ambos os autores esclarecem sobre a força jurídica que possui a promessa de compra e venda quanto à sua legitimidade de possibilidade real de adjudicação compulsória. Após firmado o contrato, é considerado irrelevante a vontade do promitente vendedor quanto à recusa da transferência da propriedade tendo o contrato sido quitado, mas sim o direito real constituído no momento da quitação do preço que garante ao promitente comprador a aquisição do bem. Na recusa do promitente vendedor em alienar o bem ao promitente comprador, o juiz, mediante ação de adjudicação compulsória concederá sentença que levada à registro, dará pleno direito de propriedade sobre o bem.

Segundo o Código Civil em seu artigo 1.418<sup>44</sup>, poderá o promitente comprador “se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação compulsória”. Grande é a discussão à respeito da necessidade do registro do

---

<sup>41</sup> MARTMITT, Arnaldo. AJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Rio de Janeiro: Aide, 1995. p. 21

<sup>42</sup> MARTMITT, Arnaldo. Op. Cit. 22

<sup>43</sup> Ricardo A. Credie – *Adjudicação Compulsória*. apud. MARTMITT, Arnaldo. Op. Cit. p. 22.

<sup>44</sup> LEI Nº 10.406, DE JANEIRO DE 2002, 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.

compromisso para que se tenha então o promitente comprador o direito de exigir a adjudicação do bem. Neste sentido, o artigo 1.417 do Código Civil trata como requisito o registro do compromisso para que se possa requerer a adjudicação compulsória.

A Lei 6.015/73<sup>45</sup> que normatiza os atos do Registros públicos em seu Art. 167, regulamenta ato específico à respeito de sua competência:

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;

Comenta Wilson de Souza Campos Batalha, ser a função básica do registro de imóveis segundo a lei “fonte de publicidade, de que conste todo o movimento entre vivos da propriedade imóvel(...)”<sup>46</sup>. No entanto, não se questiona a competência que tem o registro de imóveis de realizar a averbação do compromisso e de dar publicidade aos atos inerentes à propriedade imobiliária pois esta é a razão da sua instituição, no entanto, se questiona esta obrigatoriedade para que o promitente comprador possa requerer a adjudicação compulsória.

A respeito da matéria, o Superior Tribunal de Justiça se pronunciou através da súmula nº. 239<sup>47</sup> se posicionando pela dispensa do registro para que se seja possível a adjudicação compulsória: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”

Sobre a matéria, Silvio de Salvo Venosa cita decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo onde se defende que “não há como embaralhar os

---

<sup>45</sup> LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973. Dispõe sobre os registro públicos, e dá outras providências.

<sup>46</sup> 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

<sup>47</sup> SÚMULA Nº. 239 proferida pelo Superior Tribunal de Justiça.

conceitos do direito real e da ação de adjudicação compulsória. Esta ação é de natureza pessoal, esteja ou não registrado o compromisso<sup>48</sup>. A defesa se pauta na definição de que a adjudicação compulsória emanaria de um direito pessoal assumido. Logo, embora a lei seja expressa em definir que para se constituir o direito real, necessita o compromisso estar registrado, nenhuma relação possui o direito obrigacional assumido pelo promitente vendedor com a ausência do registro, cabendo desta forma a ação de adjudicação.

No mesmo sentido, Arnaldo Marmitt interpreta:

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.<sup>49</sup>

De acordo com ambos os autores que nesta análise não enfocam o momento do surgimento nem o ato solene para que o direito real possa existir, a adjudicação compulsória no contrato é possível pois emana de um direito pessoal assumido pelo promitente vendedor face ao promitente comprador.

A respeito do registro do compromisso junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Mukai conclui:

[...] 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.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Ap. Cível 607.077-4/0-00-16-12-2008, 3º Câmara de Direito Privado – Re. Beretta da Silveira.

Apud. VENOSA, Sílvio de Salvo. Op. Cit. p. 527

<sup>49</sup> MARTMITT, Arnaldo. Op. Cit. p.40.

<sup>50</sup> MUKAI, Laiz Mieko. Op. Cit. p.44.

Face ao posicionamento dos Tribunais, doutrinadores e jurisprudência foi convencionado através do Enunciado 95 das Jornadas de Direito Civil, à respeito da matéria defendendo que “o direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ)<sup>51</sup>. Deixa desta forma, bastante claro o posicionamento majoritário dos tribunais, doutrinadores e jurisprudenciais à respeito do tema, no entanto, deve-se levar em consideração a maleabilidade de tais entendimentos.

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 garantindo a preferência face ao promitente vendedor de má-fé caso o mesmo celebre outros compromissos com terceiros de boa-fé. No entanto, aquele que não levar o compromisso à registro, terá também a possibilidade de ter o seu direito garantido podendo 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.

#### **4 DA EXECUÇÃO DO COMPROMISSO**

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.”<sup>52</sup>

A primeira situação, a execução voluntária, refere-se à situação onde, quitado o preço pelo promitente comprador, transfere de forma espontânea o promitente vendedor a propriedade do bem. A execução específica, refere-se ao caso onde se faz necessária a intervenção através de adjudicação compulsória uma vez que se o promitente vendedor se negou a transferir a propriedade. Como já dissertado anteriormente, a transferência da

---

<sup>51</sup> Jornada de Direito Civil I, II e IV. Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília : CJF, 2007. p. 28.

<sup>52</sup> ORLANDO, Gomes. Op. Cit. p. 339.

propriedade se dará mediante sentença. Na resolução o promitente comprador não arcou com o seu compromisso no pagamento, cabendo desta forma ao promitente vendedor através da resolução do compromisso. Na última hipótese, de comum acordo as partes tratam por desfeito o compromisso.

Orlando Gomes detalha os procedimentos para cada situação:

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.<sup>53</sup>

Importante observação faz o autor, pois quando os atos do compromisso forem públicos, ou seja, estejam averbados junto à matrícula do respectivo imóvel no cartório de registro de imóveis, a resolução do contrato também deverá ser por esta 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. Para conhecimento público, apenas existirá o compromisso aguardando cumprimento para formalização da transferência da propriedade do bem. Quanto à adjudicação, quando houver o seu cancelamento, este deverá ocorrer por meio judicial. Não produzirá eficácia o distrato neste caso.

---

<sup>53</sup> ORLANDO, Gomes. Op. Cit. p. 339.

## CONCLUSÃO

Pelo presente artigo, buscou-se analisar o compromisso irretratável do ponto de vista jurídico e prático com a suas possibilidades de utilização no mercado imobiliário. A importância de analisá-lo emana de sua grande utilização na atualidade em empreendimentos imobiliários.

Pode-se concluir que o mesmo evoluiu juridicamente a partir do Decreto-Lei Nº 58/1937 e ganhou tratamento específico uma vez que o Código Civil de 1916 trazia proteção ao promitente vendedor que utilizava o contrato de forma a enriquecer de forma injusta. O novo Código Civil admitiu então esta modalidade de contrato como Direito Real e trouxe tratamento especial em seu escopo.

Ao analisar a interpretação dos tribunais, doutrinadores e jurisprudência, nota-se uma discrepância no entendimento em relação ao Código Civil e algumas normas específicas. A prática jurisprudencial possui entendimento de que o compromisso com cláusula de irretratabilidade por si só, garante ao promitente comprador a adjudicação do bem. Por estas premissas que embora não sejam absolutas e sejam passíveis de novas interpretações no futuro, o entendimento é tendencioso a conceder a propriedade do bem ao promitente comprador sem que o mesmo leve a conhecimento público o compromisso. O registro, no entanto, trará maior agilidade ao processo de adjudicação e impedirá a eficácia de outros compromissos caso o promitente vendedor de má fé os celebre com terceiros.

Quanto à irretratabilidade, se conclui que a mesma sempre será regra aos compromissos e quando de comum acordo entre as partes esta possuir direito à arrependimento, deverá a cláusula ser expressa para que possua eficácia. No caso de ausência de qualquer cláusula quanto ao assunto, será presumida a irretratabilidade.



## REFERÊNCIAS

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm)> Acesso em: 10/12/2011.

\_\_\_\_\_. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **LEI. Nº 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916.** Disponível em: <[http://www.presidencia.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L3071.htm](http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm)> Acesso em: 10/12/2011.

\_\_\_\_\_. Dispõe sobre o loteamento e venda de terrenos para pagamento em prestações. **DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 de DEZEMBRO DE 1937.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm)> Acesso em: 10/12/2011.

\_\_\_\_\_. 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. **DECRETO-LEI Nº 3.079, DE 15 DE SETEMBRO DE 1938.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D3079.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm)> Acesso em: 13/12/2011.

\_\_\_\_\_. 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. **LEI Nº 649 DE 11 DE MARÇO DE 1949.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/1930-1949/L0649.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/1930-1949/L0649.htm)> Acesso em: 13/12/2011.

\_\_\_\_\_. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015.htm)> Acesso em: 10/12/2011.

\_\_\_\_\_. Dispõe sobre o parcelamento de Solo Urbano e dá outras providências. **Lei Nº 6.766, DE DEZEMBRO DE 1979.** Disponível em: <[http://www.presidencia.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm)> Acesso em: 10/12/2011.

\_\_\_\_\_. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm)> Acesso em: 10/12/2011.

\_\_\_\_\_. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do

solo urbano). **LEI Nº 9.785 DE 29 DE JANEIRO DE 1999**. Disponível em: <[http://www.presidencia.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm)> Acesso em: 13/12/2011.

\_\_\_\_\_. Institui o Código Civil. **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)> Acesso em: 10/12/2011

DINIZ, Maria Helena de. **CURSO DE DIREITO CIVIL BRASILEIRO**: Direitos Reais. v. 4, 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

GOMES, Orlando. **DIREITOS REAIS**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **DIREITO CIVIL**: direito das obrigações. v. 5. 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1999.

\_\_\_\_\_. **DIREITO CIVIL BRASILEIRO**: direito das coisas. v.5. São Paulo: Saraiva, 2006.

IBGE. Taxa de Crescimento anual da população por situação de domicílio (Urbano/Rural – 1950/2000). Disponível em: <<http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=CD93&sv=33&t=taxa-de-crescimento-anual-da-populacao-por-situacao-de-domicilio-urbanarural>> Acesso em: 14/12/11.

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

MARTMITT, Arnaldo. **AJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**. Rio de Janeiro: Aide, 1995.

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. Setor de Ciências Jurídicas, Curso de bacharel em Direito, 2003 monografia.

MATTOS E SILVA, Bruno. **COMPRA DE IMÓVEIS**: Aspectos Jurídicos, Cautelas devidas e Análise de Riscos. 3. Ed. São Paulo: Atlas, 2001.

ORLANDO, Gomes. **OBRIGAÇÕES**. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

\_\_\_\_\_. **DIREITOS REAIS**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **DIREITO DAS COISAS**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **INSTITUIÇÕES DE DIREITO CIVIL**. v.4, 10. e.d. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

UNITED NATIONS STATISTICS DIVISION. **SOCIAL INDICATORS:** indicator on human settlements. 2010. Disponível em: <<http://unstats.un.org/unsd/demographic/products/socind/hum-sets.htm>> Acesso em: 14/12/2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **DIREITO CIVIL:** parte geral. v. 1 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

\_\_\_\_\_. **DIREITO CIVIL:** direitos reais. v.5 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.