

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

NATÁLIA REOLON DE COSTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: ASPECTOS TEÓRICO-PRÁTICOS E
NATUREZA JURÍDICA.

CURITIBA
2012

NATÁLIA REOLON DE COSTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: ASPECTOS TEÓRICO-PRÁTICOS E
NATUREZA JURÍDICA.

Monografia apresentada como requisito parcial
para a obtenção do grau de bacharel do Curso de
Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade
Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Xavier Leonardo

CURITIBA
2012

TERMO DE APROVAÇÃO

NATÁLIA REOLON DE COSTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: ASPECTOS TEÓRICO-PRÁTICOS E
NATUREZA JURÍDICA.

Monografia apresentada como requisito parcial para a obtenção do grau de bacharel do Curso de Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

Prof. Dr. Rodrigo Xavier Leonardo
Orientador

Prof. Dr. José Antonio Peres Gediel
Primeiro Membro

Prof. Luciana Pedroso Xavier
Segundo Membro

Curitiba, 28 de novembro de 2012.

RESUMO

O compromisso de compra e venda sempre foi visto pela doutrina majoritária como espécie de contrato preliminar. Todavia, o desenvolvimento prático do contrato, impulsionado pela complexidade das demandas sociais, o destoou dessa caracterização teórica. O compromisso não objetivava a mera realização de contrato definitivo de compra e venda, revestido da dispendiosa forma pública. Ao revés, o real intento das partes no momento de sua celebração era a entrega do bem, a transmissão da propriedade imobiliária. Tal desiderato projeta-se mediante o ingresso imediato do compromissário na posse do imóvel, o direito imprescritível de adjudicação compulsória, o direito real do adquirente e as obrigações tributárias oriundas do negócio jurídico. O compromisso de compra e venda, sob esse enfoque, apresenta-se como contrato definitivo de eficácia imediata, cuja causa assemelha-se à da compra e venda. É, ademais, exemplo prático da tese de Clóvis do Couto e Silva, pois evidencia a separação “relativa” entre os planos de direito real e obrigacional no sistema jurídico brasileiro.

Palavras-chave: Compromisso de compra e venda. Contrato Preliminar. Eficácia real. Transmissão imobiliária.

RIASSUNTO

Il compromesso di compravendita è spesso visto dalla maggiore parte della dottrina come una specie del genere dei contratti preliminari. Nonostante questo, lo sviluppo pratico del contratto, motivato dalla complessità delle domande sociali, l'ha dissonato di questa caratterizzazione teorica. Il compromesso non pretendeva la realizzazione del contratto definitivo di compravendita, rivestito della dispendiosa forma pubblica. Invece, la vera intenzione delle parti nel momento della contrattazione era la consegna del bene, la trasmissione della proprietà immobiliare. Questo obiettivo si è progettato mediante l'ingresso immediato dal compratore in possesso del immobile, il diritto imprescrittibile di aggiudicazione compulsoria, il diritto reale dell'acquirente e le obbligazioni tributarie derivate del negozio giuridico. Il compromesso di compravendita, in questo punto di vista, appare come contratto definitivo di efficacia immediata, la cui causa si avvicina a quella della compravendita. È, inoltre, esempio pratico della tesi di Clóvis do Couto e Silva, perché accentua la separazione "relativa" tra i diritti reali e i diritti obbligazionari nel sistema giuridico brasiliano.

Parole-chiavi: Compromesso di compravendita. Contratto Preliminare. Efficacia Reale. Trasmissione immobiliare.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	7
2	RAZÕES SOCIAIS E ECONÔMICAS QUE IMPULSIONARAM O SURGIMENTO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	9
2.2.	DA “TIPICIDADE SOCIAL” À TIPICIDADE LEGAL: A EVOLUÇÃO DO INSTITUTO NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA	13
2.3.	OBSERVAÇÕES METODOLÓGICAS QUANTO À DENOMINAÇÃO DO CONTRATO	20
3	O SISTEMA BRASILEIRO DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA ...	24
3.1	A OBRIGAÇÃO COMO UM PROCESSO E OS SISTEMAS TRADICIONAIS DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: UMA ANÁLISE DO DIREITO COMPARADO.....	24
3.2	A REALIDADE DA TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA BRASILEIRA E A “SEPARAÇÃO RELATIVA” ENTRE O DIREITO DAS OBRIGAÇÕES E O DIREITO DAS COISAS	32
3.3	O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E A CAUSALIDADE EXCEPCIONAL ENTRE OS PLANOS OBRIGACIONAL E REAL NO DIREITO BRASILEIRO	37
4	CONTORNOS PRÁTICOS DO COMPROMISSO E “REDEFINIÇÃO” DE SUA NATUREZA JURÍDICA	41
4.1	OS MEIOS DE TUTELA DO DIREITO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR E OS DEVERES TRIBUTÁRIOS	42
4.1.1	Os direitos oriundos da posse e a tutela jurídica conferida ao compromissário comprador.....	42
4.1.2	A escritura definitiva e a execução específica do contrato (adjudicação compulsória).....	49
4.1.3	O direito real do compromissário comprador e o registro do contrato	55
4.1.4	Implicâncias tributárias decorrentes do compromisso de compra e venda	60
4.2	NATUREZA JURÍDICA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	67
4.2.1	A causa do compromisso e sua equivalência à compra e venda	73
5	CONCLUSÃO	77
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	78

1 INTRODUÇÃO

O contrato de compromisso de compra e venda é de incontestável relevância para o ordenamento jurídico nacional e para a prática cotidiana. Solução típica à realidade brasileira, não somente revolucionou o estudo das categorias contratuais (com a mitigação de alguns princípios clássicos desse ramo de direito), como também facilitou o acesso à moradia e a promoção dos direitos da personalidade¹.

Em um país marcado pela burocracia das negociações imobiliárias e a dificuldade de acesso ao crédito, o compromisso de compra e venda foi a alternativa encontrada pelos agentes sociais para conciliar a rigidez e formalidade do direito real à propriedade com o dinamismo e celeridade exigidos pela práxis, pelas demandas socioeconômicas e pelos direitos obrigacionais.

Partindo dessa conjectura, pretende-se estabelecer as principais características (teóricas e práticas) do compromisso de compra e venda, que implicam na demarcação de sua natureza jurídica.

Com efeito, o assunto não é pacífico e tem sido objeto de estudos constantes de vários doutrinadores. Isso se deve, sobretudo, à amplitude do tema e à complexidade das relações jurídicas que se formam no compromisso, mormente as que se situam no meio da “separação” tradicional entre direitos reais e direitos obrigacionais.

Tendo tais dificuldades como pressuposto fundamental e sabendo que a teoria jamais capta todos os elementos e vicissitudes da prática, trataremos, primeiramente, das demandas socioeconômicas que ensejaram o surgimento do contrato em apreço.

¹ Sobre os contratos de transmissão da propriedade imobiliária e a promoção dos direitos da personalidade, leciona Rodrigo Xavier Leonardo: “*Sendo a habitação uma necessidade econômica satisfeita mediante o consumo do bem imóvel, o princípio da dignidade da pessoa humana deve, necessariamente, compor a funcionalidade dos negócios com esta destinação, ampliando a perspectiva de análise do simples regramento do direito dos contratos à proteção e promoção dos direitos de personalidade.*” In LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 74.

Com base nelas, será analisada a peculiaridade da interação entre os ramos de direito obrigacional e direito real na transmissão imobiliária brasileira, relação que é especialmente visualizada no compromisso de compra e venda. Para tanto, o principal marco teórico adotado será a tese de Clóvis do Couto e Silva sobre a “Obrigação como um Processo”.

Por fim, investigar-se-á o tratamento jurídico-jurisprudencial despendido ao compromisso, para demonstrar que os efeitos práticos do negócio operaram espécie de “redefinição” de sua natureza jurídica, assolando posições tradicionais arraigadas na doutrina.

2 RAZÕES SOCIAIS E ECONÔMICAS QUE IMPULSIONARAM O SURGIMENTO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

É difundida entre os juristas a afirmação de Paolo Grossi de que o direito é muito mais “*observância*” do que “*obediência*”². Significa dizer, em apertada síntese, que “*o direito nasce antes que a regra; o direito já está na sociedade que se auto-ordena*”.³

Partindo do pressuposto de Grossi de que o ponto de referência do direito é a sociedade enquanto realidade complexa⁴, tem-se que as modificações que ocorrem no contexto social impulsionam o surgimento de mudanças no ordenamento jurídico.

Com o compromisso de compra e venda não foi diferente. Precede ao estudo do tratamento legal do contrato, uma análise crítica das condições econômicas e culturais que deram causa à sua celebração e posterior regulamentação.

Nesse sentido, o primeiro ponto a ser examinado diz respeito às peculiaridades do mercado habitacional brasileiro: a burocracia que o envolve e a dificuldade de acesso ao crédito para aquisição do bem imóvel destinado à habitação.

De plano cabe ressaltar, como adverte Rodrigo Xavier Leonardo⁵, que a elevada complexidade deste mercado provém “*das características do objeto de troca: o bem imóvel para residência*”.

Segundo o autor, com fulcro nos estudos econômicos desenvolvidos por José Mario Pereira Lucena⁶, são características deste bem:

a) heterogeneidade: os imóveis destinados ao consumo são extremamente diversificados [...]; b) alto custo para o fornecimento [...]; c) alto custo para o consumo: a compra de um imóvel para habitação representa, em média, de

² GROSSI, Paolo. *Primeira Lição sobre Direito*. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p.19.

³ GROSSI, op. cit., 2006. p. 20.

⁴ GROSSI, op. cit., 2006. p.11.

⁵ XAVIER LEONARDO, Rodrigo. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 36.

⁶ LUCENA, José Mario Pereira. *O mercado habitacional no Brasil*. Rio de Janeiro: FGV, 1985. p. 3-8.

três a quatro vezes a renda anual do indivíduo [...]; d) durabilidade [...]; e) imobilidade física [...]; f) destina-se à satisfação de uma necessidade fundamental: [...] a moradia. Nesse sentido, todo o sujeito ou toda a família, é um demandante potencial deste bem, na busca, pelo menos, de saúde e autonomia, necessidades estar básicas de todos os seres humanos.⁷

Além das particularidades do bem objeto de troca, neste mercado a interação entre a oferta e a demanda é determinada principalmente “*pelas possibilidades de crédito, seja aos fornecedores, seja aos consumidores*”⁸. Sem crédito, sabe-se, “*diminuem drasticamente as condições materiais para a construção e o consumo de habitação*”⁹.

Todavia, o acesso ao crédito nem sempre foi uma realidade no Brasil¹⁰. Segundo Rodrigo Xavier Leonardo¹¹, por muito tempo o Poder Público se manteve inerte quanto ao mercado habitacional.

Estudo elaborado pela Fundação Getúlio Vargas apontou que

Durante todo o período anterior a 1964 – ano em que foi criado do Sistema Financeiro de Habitação –, não havia um mecanismo de crédito habitacional estruturado capaz de articular a oferta e a demanda de recursos necessários para a realização de investimentos habitacionais. Na maioria das vezes, o crédito era obtido de maneira isolada, através do esforço individual. Quando as operações eram intermediadas por bancos, a captação de recursos junto ao público era remunerada com taxas de juros nominais constantes.¹²

Para lidar com essa modalidade de mercado (que contrastava um acesso deficitário ao crédito a uma alta demanda pelo objeto de troca), a única solução oferecida pelo direito positivado da época era o tradicional contrato de compra e venda.

Não houvesse entraves suficientes envolvendo a vontade de adquirir um imóvel para moradia, referido contrato - consoante sucessivamente dispôs o Código

⁷ XAVIER LEONARDO, op. cit., 2003. p. 37.

⁸ XAVIER LEONARDO, op. cit., 2003. p. 41.

⁹ XAVIER LEONARDO, op. cit., 2003. p. 41.

¹⁰ Mesmo hodiernamente, com as políticas habitacionais e de financiamento, “*no Brasil, o investimento habitacional por habitante ainda é muito exíguo quando comparada a outros países e regiões pelo mundo afora, não apenas países desenvolvidos, como também outros emergentes. E isso se deve, em boa medida, ao fato de a relação entre o crédito imobiliário e o PIB ser também ainda muito exígua.*” In *O Crédito Imobiliário no Brasil: caracterização e desafios*. São Paulo: FGV, 2007. p. 03. Disponível em <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf> Acesso em 14/09/2012.

¹¹ XAVIER LEONARDO, op. cit., 2003. p. 42.

¹² *O Crédito Imobiliário no Brasil: caracterização e desafios*. São Paulo: FGV, 2007. p. 04. Disponível em <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf> Acesso em 14/09/2012.

Civil pátrio¹³ - deveria revestir obrigatoriamente a forma de “escritura pública”, dado o alto valor do bem.

A imprescindibilidade da forma solene visava garantir maior segurança a esses negócios jurídicos. No entanto, acrescida às despesas decorrentes do registro, distanciava-os da prática social, elevando substancialmente o custo das transações imobiliárias.

Nesse contexto de exíguos investimentos públicos e apertadas condições financeiras para arcar com os formais negócios imobiliários é que começaram a ser celebrados compromissos de compra e venda.

Antes de adquirir as feições atuais, o contrato era celebrado na forma de promessa e remontava, conforme explica Arnaldo Rizzardo¹⁴, “às *Ordenações Afonsinas, livro IV, Tít. 57, §1º* e às *Ordenações Filipinas (Livro IV, Título XIX)*”. Assim, em linhas gerais e segundo o desenvolvimento inicial do contrato, os sujeitos sociais começaram a celebrar uma promessa de, mais tarde, realizar o contrato “definitivo” de compra e venda. Dessa forma, os custos com a burocracia da transmissão eram postergados para outro momento.

Todavia, consoante aponta Barbosa Lima Sobrinho¹⁵, fatos econômicos e sociais (a necessidade de logo habitar no imóvel e de parcelar o preço final) “*vieram impor transformações profundas, ou radicais, no velho modelo de contrato de promessa de venda que se fora consolidando, no direito costumeiro, como um contrato preliminar, na transmissão da propriedade.*”

Em harmonia com os aludidos fatos, o promitente comprador – mesmo ainda não tendo quitado completamente o preço do imóvel – passou a aproveitar-se de

¹³ Atualmente, referida previsão consta do art. 108 do CC/2002, que assim dispõe: “*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.*” Havia previsão correspondente no art. 134, II do CC/1916, in verbis: “*É, outro sim, da substância do ato o instrumento público: (...) II - Nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr\$10.000,00 (dez mil cruzeiros), excetuado o penhor agrícola. (Redação dada pela Lei nº 1.768, de 1952).*”

¹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 5ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 19.

¹⁵ SOBRINHO, Barbosa Lima. *As transformações da compra e venda*. Rio de Janeiro: Borsoi. p. 61.

imediatamente da posse do bem. Paralelamente a essa situação, restava ao promitente vendedor espécie de “nua propriedade”¹⁶, como garantia de que o preço seria pago.

Este se obrigava, ademais, a outorgar a escritura pública para transmissão formal do imóvel assim que a obrigação de pagamento fosse adimplida totalmente pelo compromissário. Tudo isso, no mais das vezes, pactuado por mero instrumento particular, sem revestir a forma pública (e dispendiosa) que se exigia na compra e venda tradicional.

Por esses motivos, leciona Luciano de Camargo Penteado que o compromisso de compra e venda “*surgiu com a finalidade específica de propiciar às partes uma espécie de garantia anômala, ao mesmo tempo que permitia uma economia de custos na transação pelo deferimento do momento de outorga da escritura*”.¹⁷

Para além desses benefícios de ordem prática, importante ressaltar que essa modalidade contratual retrata perfeitamente a “crise” que afligia o modelo clássico de contrato¹⁸, colocando em cheque velhos arquétipos do direito civil que não se enquadravam em operações de natureza tão diversa.

¹⁶ De Plácido e Silva assim define a “nua propriedade”: “*É a expressão usada, especialmente, para designar a propriedade que não é plena, em referência ao proprietário que está despojado (despido) do gozo da coisa. É a nuda proprietas. (...) A nua propriedade pode ainda resultar do direito de uso ou de habitação, em que o usuário ou o habitante gozam a coisa, enquanto o dono permanece com o mesmo direito real sobre a coisa em uso ou em habitação*” (in SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 965). O leitor mais atento notará que são transmitidos ao compromissário comprador tanto o *jus utendi* quando o *fructu et abutendi*, poderes inerentes ao domínio (vide AZEVEDO JR., José Osório de. *Compromisso de Compra e Venda*. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 1992. p. 20). Destarte, afirma Barbosa Lima Sobrinho que ao promitente vendedor resta algo ainda menor que a “nua propriedade”: “*o que resta ao vendedor, sobre a coisa transferida, é apenas a recordação da propriedade*.” In SOBRINHO, op. cit., p. 90.

¹⁷ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 421.

¹⁸ Segundo Cláudia Lima Marques, a concepção tradicional de contrato seria “*obra de dois parceiros em posição de igualdade perante o direito e a sociedade, os quais discutiriam individual e livremente as cláusulas de seu acordo de vontade*” (in MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 5ª ed. São Paulo: RT, 2005. p. 64). O compromisso, além de ressaltar o fato de que os contratantes são materialmente desiguais, limita a autonomia de vontade entre as partes e consagra a boa-fé objetiva e a função social do contrato em muitas de suas cláusulas. Para Cláudia Lima Marques, a crise que atingiu o contrato na pós-modernidade é uma crise de “*confiança*”, o que fica muito claro no compromisso, devido aos males que atingiam os compromitentes quando havia amplo espaço para sua liberdade. Para a autora, a “*nova realidade dos particulares tem um caráter pós-moderno e é por isso que a boa-fé, a probidade e a confiança assumem um papel relevante como instrumento através do qual é possível reduzir os casos de litígio*” (in MARQUES, Cláudia Lima. *A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual*. São Paulo: RT, 2007. p. 300).

Sobre o tema, comenta Barbosa Lima Sobrinho¹⁹ que “*é interessante, nesses momentos, observar a luta entre o princípio de fidelidade a um determinado tipo de contrato e as exigências de uma realidade, que vai impondo alterações substanciais nos modelos existentes.*”

Era preciso, pois, pensar numa nova fórmula, que melhor se acomodasse “*às peculiaridades do fato econômico, que era, sem dúvida, uma situação nova.*”²⁰ Com efeito, tipo contratual próprio à operação econômica²¹ que o subjazia, o compromisso de compra e venda não se amoldava às previsões contratuais pré-existentes: não havia qualquer disposição que antecipasse a forma desse negócio jurídico e, principalmente, seu desenvolvimento e resolução.

Consoante será analisado mais adiante (Capítulo III), por muito tempo a natureza jurídica dessa categoria contratual foi vista com incerteza e hesitação: não se tratava de venda condicional, de compra e venda, de meras tratativas negociais ou de contrato preliminar.

Tratava-se, isto sim, de um contrato “tipificado socialmente”, conforme explica Clóvis V. do Couto e Silva:

(...) à margem dos seus tipos legais, estabeleceram-se os que se poderiam denominar de sociais, por obra e influência de práticas reiteradas, tipos esses ainda não recebidos e normados convenientemente. Resultado de práticas continuadas, de costumes, esses tipos têm a cogência peculiar ao ‘poder’ da sociedade.²²

Entretanto, a utilização crescente deste contrato, os contornos que foi tomando com o decorrer do tempo e os frequentes embates jurisprudenciais, fizeram imprescindível a regulamentação legal.

2.2. DA “TIPICIDADE SOCIAL” À TIPICIDADE LEGAL: A EVOLUÇÃO DO INSTITUTO NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

¹⁹ SOBRINHO, op. cit. p. 64.

²⁰ SOBRINHO, op. cit. p. 63.

²¹ A expressão “*operação econômica*” nos remete à tese de Enzo Roppo, segundo o qual a formalização jurídica denominada contrato “*nunca é construída (com os seus caracteres específicos e peculiares) como fim em si mesma, mas sim com vista e em função da operação econômica, da qual representa, por assim dizer, o invólucro ou a veste exterior, e prescindindo da qual resultaria vazia, abstrata, e, conseqüentemente, incompreensível.*” In ROPPO, Enzo. O Contrato. Coimbra: Livraria Almedina, 1988. p. 9.

²² COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo do. *A obrigação como processo*. São Paulo: Bushatsky, 1976. p. 92.

Como visto anteriormente, por surgir das vicissitudes sociais, nem sempre o compromisso de compra e venda possuiu previsão legislativa específica.

Enquanto omissos o direito brasileiro, ensina Waldyr Grisard Filho que “as promessas de compra e venda eram regidas [...] pelo artigo 1.088 do Código Civil”²³ de 1916, que assim dispunha:

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

Aliado a este dispositivo, previa o art. 134, II do CC/1916²⁴ que os negócios jurídicos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a dez cruzeiros deveriam revestir imprescindivelmente a forma pública do instrumento para sua validade.

Por conta dessas regras, segundo explica Arnaldo Rizzardo²⁵, o arrendimento era sempre possível nestes contratos: os compromissos - além de raramente serem celebrados pela forma pública - exigiam a escritura apenas no momento de conclusão do negócio.

Destarte, se – nos termos do art. 1.088 do CC/1916 – qualquer das partes poderiam se arrepender até o momento da assinatura do instrumento público (outorga da escritura na conclusão do compromisso), então a única consequência decorrente dessa situação seria a resolução da promessa em perdas e danos (jamais a execução coativa).

Ademais, pois que assegurado aos promitentes referido direito de arrendimento, os compromissos celebrados sob a égide dos artigos 1.088 e 134, II do CC/1916 eram vistos como contratos “preliminares”, cuja obrigação primordial se consubstanciaria na outorga da escritura concernente ao bem comprometido (ou seja, a realização do contrato definitivo de compra e venda).

²³ GRISARD FILHO, Waldyr. *Contrato Preliminar e Compromisso de Compra e Venda (doutrina, prática e jurisprudência)*. Curitiba: JM & MPA, 1993. p. 16.

²⁴ Art. 134, II do Código Civil de 1916: “É, outro sim, da substância do ato o instrumento público: (...) II - Nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr\$10.000,00 (dez mil cruzeiros), excetuado o penhor agrícola. (Redação dada pela Lei nº 1.768, de 1952).”

²⁵ RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 5ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 21.

Sobre o entendimento que a doutrina despendia aos compromissos de compra e venda regidos pelo Código Civil de 1916, bem sintetizou Darcy Bessone:

a promessa de compra e venda: é o contrato pelo qual ambas as partes, ou uma delas, se comprometem a celebrar, mais tarde, o contrato de compra e venda. Trata-se de uma espécie do gênero contrato preliminar, ou promessa de contratar [...]. Tal espécie, a princípio, encontrava assento legal apenas no art. 1.088 do Código Civil, de cujos termos se extraía a essência do instituto. Entendia-se que a promessa de compra e venda, quando descumprida, resolvia-se em perdas e danos, porque o inciso assegurava ao promitente o direito de arrependimento.²⁶

Esse tratamento, no entanto, deixava absolutamente desamparado o compromissário comprador que, mesmo pagando o preço final do imóvel, poder-se-ia ver destituído deste a qualquer momento, caso o promitente vendedor se arrependesse ou um terceiro possuísse garantia real sobre o imóvel²⁷.

Complementa José Osório de Azevedo Júnior que, com base nesse entendimento, “*o adquirente de imóvel, através de contrato preliminar, não tinha meios para compelir o alienante a cumprir o contrato na forma combinada.*”²⁸ Para Barbosa Lima Sobrinho (fazendo menção ao dizer de Sílvio Pereira), “*o único direito assegurado ao compromissário comprador era o de pagar.*”²⁹

Orlando Gomes, ao discorrer sobre o contrato de compromisso de compra e venda, bem observou a falta de proteção que se dava aos interesses daqueles que, com poucos recursos, tentavam adquirir a prestações um terreno loteado. Observe-se:

Duas grandes falhas do seu mecanismo deixavam desamparados os promitentes-compradores. Se não pagassem pontualmente as prestações em que se dividia o preço do lote podiam perder, pelo atraso de uma só, tanto as pagas como o próprio direito de adquirir o terreno prometido, além das acessões porventura feitas. Era *ipso jure*, demais disso, a rescisão do contrato, se o promitente-comprador se atrasasse no pagamento das prestações. Mais séria ainda era a frustração do real intento de quem pretendesse adquirir por esse modo um lote de terreno. 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

²⁶ BESSONE, Darcy. *Da compra e venda, promessa e reserva de domínio*. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 78.

²⁷ Sobre o desamparo dos compromissários compradores, explicou Barbosa Lima Sobrinho: “*Casos houve, e numerosos, em que os compradores, depois do desembolso de muitas prestações, se encontravam diante da realidade desesperadora: uma penhora, uma execução hipotecária, a contestação de títulos de propriedade.*” in SOBRINHO, op. cit. p. 62-63.

²⁸ AZEVEDO JR, José Osório. *Compromisso de Compra e Venda*. 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 1992. p. 15.

²⁹ SOBRINHO, op. cit. p. 61.

definitivo dava lugar apenas ao pagamento de perdas e danos. Essas falhas permitiram abusos, que o legislador teve de coibir.³⁰

Ocorre, no entanto, que nem só o compromissário comprador ficava desamparado nesse sistema. Barbosa Lima Sobrinho atentou para a realidade de que o compromisso de compra e venda, reduzido à mera obrigação de fazer, não resguardava nem os compradores, nem os vendedores, pois todos ficavam “à mercê do direito de arrependimento”³¹. Ainda que, de fato, o compromissário fosse a parte hipossuficiente da relação, não se pode negar que havia situações

em que o vendedor também se sentia desamparado, num contrato de promessa de venda, em que a entrega da coisa era imediata, despojado o dono do imóvel de ações eficazes, quando apenas começava a receber as primeiras prestações do preço, ou firmava condição aleatória, como o pagamento em apartamentos, nas vendas de terrenos destinados à incorporação de arranha-céus.³²

A resposta legal para os impasses da prática social veio tempo depois, com a publicação do Decreto-Lei nº 58 em 10 de dezembro de 1937, destinado a regulamentar a venda de terrenos loteados³³.

Como observou Waldyr Grisard Filho³⁴, a leitura das “Considerandas” do Decreto-Lei evidenciam o desamparo dos direitos dos comprometentes e a influência das demandas sociais sobre a produção legislativa. Confira-se:

Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações; Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1088 do Código Civil permite a qualquer das partes, arrepender-se antes de assinada a escritura de compra e venda; Considerando que esse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, e a boa-fé e a solvabilidade das empresas vendedoras; Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos; Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos rurais se opera frequentemente sem que aos compradores seja

³⁰ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 12ª ed. atual. e notas de Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 322.

³¹ SOBRINHO, op. cit. p. 63.

³² SOBRINHO, op. cit. p. 63.

³³ Valdemar Ferreira, com o objetivo de enquadrar a realidade a um tipo contratual específico, apresentou, em 9 de junho de 1936, um projeto de lei à Câmara dos Deputados. Conforme explica Barbosa Lima Sobrinho, entretanto, o relator “*não chegara a terminar sua elaboração legislativa ao tempo do golpe de Estado de 10 de novembro de 1937. Mas tão grande era a necessidade da nova legislação, que 30 dias depois da dissolução do Congresso Nacional, ressurgia o projeto aprovado nas casas legislativas, e já sob a forma do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.*” in SOBRINHO, op. cit. p. 65.

³⁴ GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 15.

possível a verificação dos títulos da propriedade dos vendedores. Decreta:
[...]

Não obstante o diploma não tenha oferecido uma solução “completa” a todos os embaraços dos casos concretos, foi - inspirado na promessa de alienação do direito uruguaio³⁵ - um primeiro passo da legislação na defesa dos interesses dos compromissários compradores³⁶.

Segundo leciona Altino Portugal Soares Pereira, o “Decreto-Lei nº 58 de 1937 (...) baseou-se na Lei Uruguaia nº 8.733, de 17 de junho de 1931.”³⁷ Pondera o autor que, apesar de a noção de promessa de venda constante da lei uruguaia não coincidir impecavelmente com a do DL nº 58, “é inegável que o nosso diploma legal, em seus arts. 5º, 15 e 16, adotou o preceito do art. 15 da lei uruguaia”³⁸, assim expresso:

La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, desde la inscripción em el Registro, confiere al adquirente, derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, y, cuando se haya pagado o se pague toda la prestación y hayan cumplido lãs obligaciones estipuladas, le acuerda acción para exigir la transferencia y entrega del bien que constituye el objeto de la prestación. La fecha será la de la inscripción.

Destarte, podem-se resumir as principais previsões e inovações do DL nº 58/1937 (redação original) da seguinte maneira: o registro do contrato atribuía ao compromissário comprador direito real oponível a terceiros, quanto a alienações ou onerações posteriores (art. 5º do DL nº 58/1937); os compromissários, tendo pago o preço e estando quites com impostos e taxas, teriam o direito de exigir a outorga da escritura da compra e venda (art. 15 do DL nº 58/1937); no caso de recusa do promitente vendedor na entrega da escritura, teriam os compromissários o direito à sentença de adjudicação compulsória, após decorridos 10 dias da intimação judicial para tanto (art. 16 do DL nº 58/1937).

³⁵ A influência uruguaia na elaboração do Decreto-Lei nº 58/1937 pode ser encontrada nos seguintes autores: RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 21; GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 17-18; GOMES, op. cit., 2001. p. 322, entre outros.

³⁶ Para Darcy Bessone, “a providência legislativa reflete a notória tendência do direito moderno no sentido de retificar a desigualdade econômica dos contratantes, através de eficazes medidas de proteção aos interesses dos fracos.” in BESSONE, op. cit., 1988. p. 80.

³⁷ PEREIRA, Altino Portugal Soares. *A Promessa de Compra e Venda de Imóveis no Direito Brasileiro*. Curitiba: Livraria Universitária, 1957. p. 22.

³⁸ PEREIRA, op. cit., 1957. p. 23.

Sobre o tema, observa Altino Portugal Soares Pereira que o “*princípio da autonomia da vontade sofre grandes limitações nas promessas de compra e venda de imóveis*”³⁹ sujeitas ao regime do Decreto-Lei ora analisado.

Isso porque o DL nº 58/1937 se preocupou com interesses de ordem pública e estabeleceu certas garantias máximas (como as decorrentes do registro do contrato) que não podiam ser transpostas pela mera disposição (ou arrependimento) das partes. Nesse propósito, explica Maria Helena Diniz que

A expansão imobiliária, com a crescente valorização da propriedade imóvel, e o processo inflacionário da moeda fizeram com que o art. 1.088 beneficiasse promitentes-vendedores inescrupulosos, pois, fundado no princípio da ampla liberdade contratual, assegurava-lhes um auspicioso meio de enriquecimento sem causa.⁴⁰

Pode-se afirmar, portanto, que com a finalidade de proteger a segurança e ordem sociais, a maior contribuição do Decreto-Lei nº 58/1937 (em sua redação original) foi conferir ao compromissário comprador direito real sobre o lote compromissado (art. 5º), colocando fim “às chamadas ‘arapucas’ de vendas de imóveis loteados em prestações, muitas vezes denominadas ‘loteamentos fantasmas’”.⁴¹

A partir daí, uma série de novos diplomas revelou a crescente importância e preocupação do legislador com o compromisso de compra e venda e as obrigações dele decorrentes.

Merecem destaque as Leis nº 649/1949 e nº 6.766/1979 que dispuseram, respectivamente, sobre a promessa de venda de imóveis não loteados e o parcelamento do solo para fins urbanos.

A primeira delas (Lei nº 649/1949) introduziu significativa modificação no art. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937, que passou a ter 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 da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos

³⁹ PEREIRA, op. cit., 1957. p. 23.

⁴⁰ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro, 4º vol, Direito das Coisas*. 22ª ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 598.

⁴¹ DINIZ, op. cit., 2007. p. 598.

têrmos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 649, de 1949).

A lei em comento tratou o compromisso não mais como simples pré-disposição a contratar a compra e venda, mas como promessa irretratável ou irrevogável de venda. Com os compromissos firmados sob o pálio da Lei nº 649/1949, “*sem cláusula de arrependimento*”, é que foi, no dizer de Maria Helena Diniz, “*efetivamente criado o direito real de promessa de venda*”.⁴²

Nesse ínterim, outra norma que introduziu significativas alterações no regime do compromisso de compra e venda foi o Decreto-Lei nº 745/1969, que dispôs sobre a constituição em mora do compromitente comprador. Antes deste diploma, o atraso no pagamento de uma só parcela já constituía em mora o compromissário.

O art. 1º deste mandamento, no entanto, determinou que a constituição em mora do promissário comprador dependia “*de prévia interpelação judicial ou por intermédio do cartório de registro de títulos e documentos, com 15 dias de antecedência.*” Conforme observa Arnaldo Rizzardo⁴³, “*a obrigatoriedade da interpelação estendeu-se, segundo consolidação jurisprudencial, a todos os contratos, inscritos ou não.*”

Por fim, a lei sobre o uso de solo urbano (Lei nº 6.766/1979) traçou novas diretrizes para o contrato. Segundo aponta Orlando Gomes, com a lei de parcelamento do solo urbano a “*figura jurídica delineada no Decreto-Lei nº 58 foi denominada compromisso de compra e venda*”.⁴⁴

Além de alterar a denominação do contrato, a Lei nº 6.766/1979 previu, no art. 25, que “*são irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros*”.

Conforme se demonstrará nos capítulos seguintes, as interpretações dadas pela doutrina e jurisprudência aos artigos e dispositivos de lei supramencionados foram as mais variadas, principalmente em relação aos direitos cuja existência condiciona-se (ou não) ao registro do contrato.

⁴² DINIZ, op. cit., 2007. p. 598.

⁴³ RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 23.

⁴⁴ GOMES, op. cit., 2001. p. 337.

Sem embargo disso, fato é que essas leis avançaram no tratamento jurídico do compromisso, passando a coibir a má-fé dos promitentes e a desigualdade material que reinava entre as partes.

Restringiram, assim, a possibilidade de arrepender-se do ajustado, em homenagem ao princípio da confiança (corolário da boa-fé contratual); previram a possibilidade de execução específica do contrato através da adjudicação compulsória (não mais se limitando a resolução em perdas e danos); e elevaram o direito do compromissário comprador à condição de direito real.

Com o advento do Código Civil de 2002, apesar da persistência de questões controvertidas sobre a natureza do contrato e suas obrigações, o compromisso de compra e venda foi previsto especificamente nos artigos 1.417 e 1.418 (Livro III – Do Direito das Coisas), *in verbis*:

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

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

Ademais, o direito do compromissário comprador passou a integrar expressamente do rol taxativo dos direitos reais (art. 1.225, VII do CC/2002)⁴⁵, acabando inclusive com a polêmica que girava em torno dessa classificação⁴⁶.

De todo modo, pode-se afirmar que, hodiernamente, os compromissários compradores têm direito real sobre o imóvel comprado (desde que registrem o contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente) e direito à adjudicação compulsória (desde que adimplentes).

2.3. OBSERVAÇÕES METODOLÓGICAS QUANTO À DENOMINAÇÃO DO CONTRATO

⁴⁵ “Art. 1.225. São direitos reais: (...) VII - o direito do promitente comprador do imóvel;”

⁴⁶ A polêmica referida diz respeito ao debate doutrinário e jurisprudencial sobre a classificação do direito do compromissário comprador: para alguns, ele sequer seria real, pois não constava do rol de direitos reais do Código Civil de 1916. O item 4.1.3 desta monografia aprofunda o assunto.

Antes de analisar com minúcia os aspectos jurídicos que envolvem o contrato em apreço, é necessário esclarecer importante ponto de ordem metodológica referente à denominação a ele atribuída.

Várias são as designações conferidas pela doutrina ao instituto em análise⁴⁷: promessa de compra e venda, pré-contrato de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda, compromisso de compra e venda, entre outros.

É cediço que os conceitos jurídicos não são grandezas matemáticas e, portanto, são sempre insuficientes para traduzir toda a complexidade da realidade que os envolve. Quer-se com isso dizer que são insustentáveis as conceituações de institutos que procuram atribuir-lhes significado unívoco e absoluto, desconsiderando o mutar de suas funções.

O tema foi abordado por Altino Portugal Soares Pereira⁴⁸, para o qual, por tratar-se o compromisso de compra e venda de *“um instituto em franca evolução, a dificuldade de conceituá-lo ou de traçar-lhe, com exatidão o verdadeiro contorno, reside na multiplicidade de aspectos com que se apresenta aos estudiosos.”*

No entanto, algumas denominações (por conta mesmo da multiplicidade de aspectos aludida pelo autor) podem conduzir o leitor a equívocos sobre a natureza jurídica do contrato e os direitos dele decorrentes.

Por esse motivo, será adotada a expressão “compromisso de compra e venda”, pois se entende que é a denominação que mais se aproxima da realidade histórica e prática do instituto, verdadeiro contrato irrevogável de venda.⁴⁹

Apesar de muitos autores defenderem a utilização do termo “promessa de venda”⁵⁰, querendo exprimir a promessa sinalagmática de compra e venda, fato é que não se trata *“de uma simples promessa, mas de um vínculo mais poderoso.”*⁵¹

⁴⁷ Sobre as diversas denominações propostas pela doutrina e jurisprudência, vide PEREIRA, op. cit., 1957. p. 19; GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 20-21; BESSONE, op. cit., 1988. p. 57-61.

⁴⁸ PEREIRA, op. cit., 1957. p. 17.

⁴⁹ Não obstante, reconhece-se que o uso corrente consagrou as diversas expressões indistintamente, na maioria das vezes querendo todas significar o contrato emergente do DL n° 58/1937.

⁵⁰ Nesse sentido, pode-se citar os seguintes autores: Altino Portugal Soares Pereira, que desde o título de sua obra denomina o contrato de *“promessa de compra e venda”* (PEREIRA, op. cit., 1957); Levi Carneiro, citado

O vocábulo “compromisso”, segundo leciona Barbosa Lima Sobrinho, também “*envolve a ideia de reciprocidade*” e, por isso, seria apto a significar “promessa sinalagmática”. Mas vai além, pois o “*prefixo ‘com’ deu ao latim ‘promissum’ não somente a ideia de promessa recíproca, (sinalagmática), como também a de promessa mais firme, ou mais forte*”.⁵²

A denominação compromisso de compra e venda destaca a irretratabilidade⁵³ da promessa, a inexistência da faculdade de arrependimento por parte dos compromissários. Não foi por menos que a própria legislação, após consagrar a impossibilidade de arrependimento no art. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937 (redação dada pela Lei nº 649/1949), passou a utilizar a expressão “compromisso de compra e venda”.

Segundo aponta Barbosa Lima Sobrinho, a noção de compromisso

significa um grau mais adiantado de obrigatoriedade que a simples promessa [...], indicando um contrato que, pelas suas características, não se poderia mais confundir com a promessa de compra e venda, mera obrigação de fazer, que nada obstava, fosse algumas vezes unilateral.⁵⁴

A afirmação do autor traz à tona outra vantagem da denominação aqui adotada: é nomeadamente útil para diferenciar este contrato do contrato preliminar ou da mera promessa de compra e venda, encarados sob o enfoque dos artigos 462 a 466 do CC/2002⁵⁵.

Para evitar ambiguidades ou dificuldades de ordem prática é que se prefere o termo “compromisso” de compra e venda, para designar especificamente o contrato bilateral e definitivo, sem cláusula de arrependimento, do qual emergem dois efeitos principais:

por Waldyr Grisard Filho, que entendia que a “*expressão compromisso, na linguagem do Código de Processo Civil de 1939 exprimia juízo arbitral, propôs denominar-se promessa sinalagmática de compra e venda.*” (GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 20).

⁵¹ SOBRINHO, op. cit. p. 66.

⁵² SOBRINHO, op. cit. p. 67.

⁵³ Conforme lição de Orlando Gomes, o “*compromisso é irretatável no sentido de que a recusa de lhe dar execução não impede que o seu fim último seja alcançado através de ação peculiar, denominada adjudicação compulsória, hoje admitida até para os compromissos que não foram levados a registro*”. in GOMES, op. cit., 2001. p. 325.

⁵⁴ SOBRINHO, op. cit. p. 67.

⁵⁵ Referidos artigos regulamentam o contrato preliminar. Em resumo, determinam sua resolução em perdas e danos (art. 465), seu objeto como a prática do contrato definitivo (art. 463) e seus requisitos para validade como sendo os mesmos do contrato definitivo (art. 462).

a) o efeito *obligacional*, que cria, para o promitente vendedor a obrigação de outorgar o futuro título de transferência dominial para o promissário comprador (escritura definitiva de compra e venda); e b) o efeito *real*, que pressupõe a inscrição do compromisso no Registro de Imóveis, e torna o direito de aquisição do domínio oponível *erga omnes*, caso o promitente vendedor venha a transferir o bem a terceiro, antes de cumprir a promessa de venda (direito de *sequela*).⁵⁶

Referidos efeitos serão analisados em momento próprio (Capítulo III). De qualquer forma, estabelecidos os pressupostos metodológicos e históricos imprescindíveis para o entendimento do compromisso de compra e venda, parte-se agora para uma apreciação crítica das bases epistemológicas e teóricas que sustentam o contrato em comento.

⁵⁶ Nota de Humberto Theodoro Júnior à 12ª edição de GOMES, op. cit., 2001. p. 325.

3 O SISTEMA BRASILEIRO DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Antes de analisarmos com minúcia as particularidades do contrato de compromisso de compra e venda e os institutos que nele se originam, é preciso entender como funciona o sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária. Isso porque é com fulcro nessa transmissão que são celebrados reiterados compromissos de compra e venda.

Esse estudo encontra embasamento teórico principalmente nos ensinamentos de Clóvis Veríssimo do Couto e Silva sobre a “Obrigação como Processo”, tese que revolucionou o modo de encarar a relação entre o Direito das Obrigações e o Direito das Coisas.

Aludida relação está presente de maneira fulgente no contrato de compromisso de compra e venda, que se tornou um exemplo prático dessa construção doutrinária.

Em termos mais precisos, o que se observará é que a concepção de “Obrigação como Processo” é imprescindível para se determinar com precisão quais direitos constantes do compromisso se situam no plano pessoal (de direito das obrigações), quais se situam no plano real (de direito das coisas) e, sobretudo, como esses direitos acoplados em diferentes planos interagem entre si. É o que passa a demonstrar.

3.1 A OBRIGAÇÃO COMO UM PROCESSO E OS SISTEMAS TRADICIONAIS DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: UMA ANÁLISE DO DIREITO COMPARADO

Com base na teoria alemã aperfeiçoada por Karl Larenz, Clóvis do Couto e Silva desenvolveu, especialmente para a realidade brasileira, os estudos da obrigação como um processo.

Segundo Carlos Eduardo López Rodríguez⁵⁷, o traço característico da obra de Karl Larenz (e que o distancia da doutrina tradicional alemã) é a “*temporalidade da relação jurídica*.” Para Larenz, “*a relação jurídica existe no tempo. Pode, por conseguinte, nascer e desaparecer (extinguir-se, anular-se), modificar-se e evoluir para um fim determinado.*”⁵⁸

Toda relação obrigacional, assim, tenderia a um fim, que permitiria inclusive a existência de uma unidade de sentido entre todos os diferentes elementos da obrigação. Esse fim, para Larenz, seria a busca pela “*mais completa e adequada satisfação do credor*”. Por conta disso, poderia (e deveria) a obrigação ser considerada como um processo.

Nesse sentido, a dívida cumprida consistiria em espécie de “fundamento jurídico da prestação”⁵⁹ e destacaria os corolários da boa-fé objetiva. Consoante Carlos Nelson Konder e Pablo Rentería, a obrigação, nesses termos considerada,

[...] deixa de ser concebida com um fim em si mesmo para ser valorada, na sua essência, como um instrumento de cooperação social para a satisfação de certo interesse do credor. Esta sua função jurídica orienta todo o desenvolvimento da relação obrigacional até o momento de sua extinção, servindo, em particular, de parâmetro para a valoração do comportamento das partes, que são chamadas, de acordo com a cláusula geral da boa-fé objetiva, a colaborarem mutuamente para a plena realização dos seus legítimos interesses.⁶⁰

Além disso, com base na distinção tradicional entre os momentos de nascimento e desenvolvimento da obrigação de seu efetivo cumprimento, Larenz afirma que a interação entre o Direito das Obrigações e o Direito das Coisas torna-se mais perceptível nos processos obrigacionais voltados à transmissão da propriedade imóvel.

Isso porque, conforme se demonstrará adiante, o sistema transmissivo do direito alemão faz uma rígida distinção entre o contrato que pactua a venda do bem (desenvolvimento da obrigação no plano pessoal) e o que o transmite efetivamente (adimplemento no plano real).

⁵⁷ LÓPEZ RODRÍGUEZ, Carlos Eduardo. *Introdução ao pensamento e à obra jurídica de Karl Larenz*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1995. p. 76.

⁵⁸ LÓPEZ RODRÍGUEZ, op. cit., 1995. p. 76.

⁵⁹ LÓPEZ RODRÍGUEZ, op. cit., 1995. p. 77.

⁶⁰ KONDER, Carlos Nelson; RENTERÍA, Pablo. *A funcionalização das relações obrigacionais: interesse do credor e patrimonialidade da prestação*. In TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (org). *Diálogos sobre Direito Civil*. Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 267.

De todo modo, foi com fulcro nesses pressupostos que Clóvis do Couto e Silva defendeu uma abordagem processualizada das relações jurídicas obrigacionais no direito brasileiro: também aqui elas surgiriam de determinadas fontes e se desenvolveriam num encadeamento de atos polarizados para o adimplemento (satisfação do crédito)⁶¹.

Acerca do tema, leciona Rodrigo Xavier Leonardo:

O caráter dinâmico das relações jurídicas obrigacionais processualiza a conduta das partes vinculadas em relação para um fim, para uma diretriz unitária, que é o adimplemento. Ao contrário de outras, as relações jurídico-obrigacionais tendem (são, verdadeiramente, tensionadas) para o adimplemento mediante a satisfação do credor (sem prejuízo de outros deveres laterais que permaneçam para além da relação).⁶²

Essas peculiaridades do processo obrigacional, visto em sua totalidade, rompem – segundo aponta Paulo Luiz Netto Lôbo – com a “*ideia tradicional de vínculo [...], porque este expressa uma situação estática, incompatível com o dinamismo atual do fenômeno obrigacional*”⁶³.

Pontes de Miranda⁶⁴, de fato, já havia aludido a essa “processualidade” da relação obrigacional no direito brasileiro e à insuficiência do conceito de vínculo. No entanto, a grande inovação de Clóvis do Couto e Silva⁶⁵ residiu na percepção de que a noção de “obrigação como processo” mostra-se mais evidente nos sistemas

⁶¹ Segundo Clóvis do Couto e Silva, deve-se examinar a “*relação obrigacional como algo que se encadeia e se desdobra em direção ao adimplemento, à satisfação dos interesses do credor.*” in COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 5.

⁶² LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Direito das obrigações: em busca de elementos caracterizadores para compreensão do Livro I da parte especial do Código Civil*. In: CANEZIN, Claudete Carvalho (org). Arte Jurídica. v.I. Curitiba: Juruá, 2005. p. 288.

⁶³ LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria Geral das Obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 63.

⁶⁴ A visão de Pontes de Miranda, com efeito, era diversa da de Clóvis do Couto e Silva. Todavia, pode-se afirmar que o jurista também apontava para certa “processualidade” da obrigação. Confira-se: Para Pontes, “*o tempo não é fato jurídico, de per se. O tempo entra, como fato, no suporte fático de fatos jurídicos. Ora, com ele, nascem direitos, pretensões, ações, ou exceções; [...] ora, com ele, se dão modificações de ordem jurídica, que atingem direito, pretensões, ações, exceções, deveres, obrigações [...]*” (in PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*. Tomo I. Rio de Janeiro: Borsoi, 1970. §12. p. 30-31). O que haveria seria não a obrigação como processo, mas a relação jurídica processual (que seria eficácia do fato jurídico). Observe-se o seguinte trecho, em que o autor coteja o negócio jurídico (fato jurídico) e a relação jurídica: “*Todo negócio jurídico cria relação jurídica, constituindo, ou modificando, ou constituindo negativamente (extintividade) direitos, pretensões, ações, ou exceções. Essa projeção eficaz do negócio jurídico, no tempo, traça o que se há de entender criado, modificado, ou extinto, parecendo-se com a projeção eficaz das leis no tempo [...]*” (in PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*. Tomo III. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954. §250. p. 8-9).

⁶⁵ Segundo apontamentos dados em aula pelo Professor Dr. Rodrigo Xavier Leonardo, inobstante a noção de obrigação como um processo seja mais evidente nos sistemas de separação relativa entre os planos, há que se considerar que ela existe também nos outros sistemas, inclusive nas obrigações que não envolvem a transmissão da propriedade.

jurídicos que adotam, como o Brasil, uma “separação relativa” entre o Direito das Obrigações e o Direito das Coisas.

Dito de outro modo, segundo a construção jurídica de Clóvis do Couto e Silva, o final do processo obrigacional (a fase de adimplemento), nos contratos que visam a transmissão da propriedade, estabelece-se basicamente segundo três modelos: o alemão, o francês e o brasileiro. A obrigação “processualizada”, todavia, somente se concretizaria no último deles, eis que nesses casos “o nexó finalístico tem posição relevante”.⁶⁶ Explica-se melhor.

Para o autor (como em Larenz), o processo obrigacional, em sua dinamicidade, poderia ser dividido em duas fases: “a fase do nascimento e desenvolvimento dos deveres e a fase do adimplemento”.⁶⁷ No adimplemento, verifica-se a existência de dois planos: o obrigacional (correspondente aos direitos pessoais) e o real (referente ao direito das coisas).

Nos processos obrigacionais que “*não se endereçam à transmissão da propriedade, o adimplemento é realizado no plano do direito obrigacional*”⁶⁸. Por esse motivo é que tradicionalmente se estuda os contratos como constituidores de relações apenas pessoais (prestações positivas ou negativas).

Todavia, nos negócios jurídicos que importam em transmissão da propriedade, a fase do adimplemento adquire especial relevância, pois “*se desloca [...] para o plano do direito das coisas*”.⁶⁹

A partir dessa constatação, Clóvis do Couto e Silva demonstra que a interação entre o plano real e o obrigacional, no adimplemento dos contratos transmissivos imobiliários, varia de acordo com o sistema jurídico adotado e tem implicação na “Teoria da Causa”.

A alusão à Teoria da Causa justifica-se pois, conforme o ordenamento do país, os negócios jurídicos de transmissão proprietária serão “causais” ou “abstratos”, resultando na variação mencionada e em importantes consequências de ordem prática. Segundo lição de Diez-Picazo,

⁶⁶ LÓPEZ RODRÍGUEZ, op. cit., 1995. p. 78 e em DO COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 11.

⁶⁷ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 44.

⁶⁸ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 44.

⁶⁹ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 44.

[...] el contrato se llama causal cuando la existencia y la licitud de la causa opera como um presupuesto de la validez y de la eficacia del contrato. Si la causa no existe o es ilícita, el contrato es nulo y por consiguiente no puede reclamarse lo prometido em virtud Del contrato y puede repertirse lo que como consecuencia del contrato se haya dado. Por el contrario, se habla de contrato abstracto para designar um negocio jurídico que aparece desligado e independizado de su “causa”, es decir, um contrato que funciona com completa independência de su causa, abstracción hecha – de aquí su nombre: abstracto – de cuál sea su causa. El negocio abstracto constituye um intento de independizar el efecto jurídico de las posibles vicisitudes, anomalías o irregularidades de que pueda adolecer el *iter* contractual causante de este efecto.⁷⁰

Com fulcro nessa distinção entre transmissão causal e abstrata, Clóvis do Couto e Silva aponta os seguintes sistemas jurídicos, referidos anteriormente como paradigmas na comparação entre direito das coisas e direitos obrigacionais: o alemão, o francês e o brasileiro.

O Direito Alemão, de relevante tradição romana⁷¹, não somente reconhece a separação existente entre Direito das Obrigações e Direito Real (na fase de adimplemento), como traça essa divisão em moldes absolutos.

Os atos de transmissão da propriedade (adimplemento), nesse sistema, situam-se no plano do direito das coisas e são considerados negócios jurídicos *abstratos*: não sofrem influência de eventuais defeitos presentes no plano antecedente (de direito das obrigações), normalmente representado pelo contrato de compra e venda.

Afirma-se, outrossim, que o direito alemão, em matéria de transmissão imobiliária, é regido pelo princípio da “*abstração da causa*”, assim explicitado por Vilobaldo Bastos de Magalhães:

[...] os efeitos produzidos pelo negócio obrigatório não afetam a transformação jurídico-real, oriunda do negócio de cumprimento, sendo que, uma vez declarada a nulidade daquele, por incapacidade do transmitente ou outro fundamento legal, embora se considere ineficaz ad initio a relação causal [...], o domínio permanece intacto no adquirente. É o que se chama princípio da abstração da causa, cujo efeito específico consiste no fato de que a ineficácia do negócio causal não afeta o convênio jurídico-real,

⁷⁰ DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. Volumen Primero: Introduccion teoria del contrato*. 4ª ed. Madrid: Editorial Civitas, 1993. p. 237.

⁷¹ Segundo leciona Vilobaldo Bastos de Magalhães, “o direito alemão manteve e consagrou, na disciplina da compra e venda, o sistema romano do contrato obrigatório, introduzindo-lhe específicas modificações.” in MAGALHÃES, Vilobaldo Bastos de. *Compra e Venda e Sistemas de Transmissão da Propriedade*. Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 24.

persistindo, não obstante a inexistência jurídica daquele, a transferência da propriedade.⁷²

Nesse propósito, complementa Clóvis do Couto e Silva:

No sistema alemão, direito das obrigações e direito das coisas se encontram rigidamente separados, de sorte que o acordo de transmissão – ou seja, o negócio jurídico dispositivo que adimple a obrigação – é abstrato, e se situa no plano do direito das coisas. A compra e venda, porém, é causal.⁷³

O que há e ganha especial relevo no direito alemão, note-se, é a existência de um “*negócio jurídico de direito das coisas*”⁷⁴. A compra e venda, assim, seria o “*negócio jurídico de base – que é causal e propicia o fundamento da disposição patrimonial efetuada mediante o negócio transmissivo subsequente ou contemporâneo*”⁷⁵, e o acordo de transmissão do bem para adimplemento da obrigação, negócio jurídico real e abstrato⁷⁶.

Na realidade, consoante explicação de Alcides Tomasetti Jr., o sistema alemão de transmissão da propriedade imobiliária distingue-se em quatro fases, cada qual apontando para a existência de um ato jurídico diverso. Observe-se:

Na Alemanha distinguem-se quatro fases para a transmissão da propriedade imobiliária (*Auflassung*): O **negócio jurídico contratual (Grundgeschäft)** é negócio basal e opera apenas no campo do direito das obrigações, cuja sua eficácia predominante, mas não esgotante, está na criação da relação jurídica de compra e venda, gerando para o vendedor o dever em sentido estrito (isto é, um dever comportamental) de transferir a coisa, e para o comprador, o dever em sentido estrito de transferir o numerário. Havendo consentimento sobre a troca da coisa pelo preço, temos o negócio devidamente aperfeiçoado no plano obrigacional. **Acordo de transmissão. (Einigung**, que Pontes de Miranda traduz como negócio juri-real). Os alemães, sob a influência de Savigny, perceberam contratos cujos efeitos não se expandiam somente no campo do direito das obrigações mas também no campo do direito das coisas. A *Einigung* está no campo do direito das coisas, de modo que na Alemanha pode haver compra e venda perfeita, sem que tenha sido acordada a transmissão da coisa vendida; ***Eintragungsbewilligung* (inserção, na tradução literal; do consentimento para o registro)**: É negócio jurídico unilateral, que opera exclusivamente no campo do direito das coisas e, cujo conteúdo vem dado pelo consentimento para uma nova aquisição constituída mediante o registro. Assim, na Alemanha, pode-se comprar e vender, e não acordar

⁷² MAGALHÃES, Vilobaldo Bastos de. *Compra e Venda e Sistemas de Transmissão da Propriedade*. Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 27.

⁷³ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 53.

⁷⁴ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 53.

⁷⁵ LEONARDO, Rodrigo Xavier. *A cessão de créditos: reflexões sobre a causalidade na transmissão de bens no direito brasileiro*. Revista da Faculdade de Direito da UFPR, v. 42, p. 143, 2005.

⁷⁶ Clóvis do Couto e Silva assim explica a existência desses dois negócios jurídicos distintos: “*Quando o adimplemento da obrigação importa, entretanto, em alienação do domínio, não poderia o negócio obrigacional atingir área que lhe é estranha, necessitando, em tais hipóteses, para que o adimplemento se consuma, da existência de negócio jurídico de direito das coisas.*” in COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 55.

sobre a transmissão; pode-se acordar para comprar e vender, e desde logo vender e transmitir, em momento simultâneo ou posterior, mas sempre pelo intermédio de dois diversos negócios jurídicos de formação bilateral, isto é, o contrato de venda e compra e o acordo de transmissão. **Eintragung: Esta palavra designa o ato de registro**, semelhante ao exercício da chamada ‘jurisdição voluntária’;⁷⁷ (destaques nossos)

Vale dizer que a transmissão imobiliária na Alemanha envolve “*três negócios jurídicos de direito privado*”⁷⁸ (negócio jurídico basal, de direito das obrigações; acordo de transmissão e consentimento para registro, de direito das coisas) e “*um ato jurídico de direito público estatal*”⁷⁹ (ato registral propriamente dito).

Cumpra observar, portanto, que nesse sistema “*o poder de disposição não é requisito de eficácia dos negócios jurídicos obrigacionais*”⁸⁰, mas apresenta-se como “*indispensável à produção de efeitos dos negócios jurídicos do direito das coisas*”⁸¹.

Seguindo novamente as lições de Larenz, atenta Clóvis do Couto e Silva para o fato que, embora a separação entre Direito das Coisas e Direito das Obrigações pareça imperceptível numa visão sociológica do negócio, no plano jurídico do direito alemão ela existe e é absolutamente necessária, “*decorrência lógica da distinção entre negócio jurídico obrigacional e real*.”⁸²

Por conta disso, conclui, nesse sistema percebe-se nitidamente a segregação que se faz entre o “*o ato que cria a obrigação e o que a satisfaz*”⁸³.

No entanto, diante dessa distinção absoluta, defende Clóvis do Couto e Silva que a obrigação não se verifica como um processo dinâmico no sistema alemão. A separação incondicional entre direito real e direito obrigacional conduz a finalidade de adimplemento (e toda a unidade obrigacional dela dependente) para um plano secundário (real) e alheio ao de desenvolvimento da obrigação (pessoal).

Em contraste ao sistema visto até o presente momento, apresenta-se o modelo francês: ordenamento jurídico que não distingue no adimplemento um plano

⁷⁷ TOMASETTI JR., Alcides. *Fundamentos do direito dos contratos*. São Paulo, 1999. p. 130. apud LEONARDO, op. cit., 2005. Revista da Faculdade de Direito da UFPR, v. 42. p. 143.

⁷⁸ TOMASETTI JR., Alcides. *Fundamentos do direito dos contratos*. São Paulo, 1999. p. 130. apud LEONARDO, op. cit., 2005. Revista da Faculdade de Direito da UFPR, v. 42. p. 143.

⁷⁹ TOMASETTI JR., Alcides. *Fundamentos do direito dos contratos*. São Paulo, 1999. p. 130. apud LEONARDO, op. cit., 2005. Revista da Faculdade de Direito da UFPR, v. 42. p. 143.

⁸⁰ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 53.

⁸¹ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 53.

⁸² COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 55.

⁸³ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 55.

obrigacional de outro real. O contrato em si (negócio jurídico situado no plano pessoal) já é apto a transmitir a propriedade.⁸⁴

Conforme aponta Vilobaldo Bastos de Magalhães⁸⁵, o que ocorre é que, por disposição do art. 1.583 do Código Civil Francês⁸⁶, “*a transferência da coisa vendida não é um efeito da tradição*” (ou do registro, no caso dos imóveis), “*mas do próprio contrato.*” Assim, apesar de grande parte da doutrina definir a compra e venda como um contrato consensual, no caso francês ele também é um contrato translativo.

Explica o autor:

Se, nos termos do assinalado art. 1.583 do Código Napoleão, o contrato de compra e venda aperfeiçoa-se, mediante a troca de consentimento das partes, ainda, segundo a mesma disposição legal, a propriedade da coisa vendida transfere-se ao comprador, em decorrência do mesmo fato, independentemente da sua entrega e do pagamento do preço. A compra e venda, desta forma, como a doação e a permuta, sem embargo do seu caráter consensual, é também um contrato translativo, ou de efeito real instantâneo, mediante o qual a propriedade da coisa transfere-se ao adquirente, *solo consensu*, sem necessidade da tradição.⁸⁷

Todavia, em decorrência da citada coesão entre o plano obrigacional e o real no adimplemento imobiliário, afirma Clóvis do Couto e Silva que também no direito francês a obrigação como um processo torna-se inviável. Isso porque a “*unidade jurídica da transferência da propriedade (...) impede que se considere a obrigação do ponto de vista temporal, o qual é essencial à ideia de ‘processo’*”.⁸⁸

A processualidade da obrigação só se verificaria de forma plena em sistemas que – como o brasileiro – impõem a separação entre Direito Obrigacional e Direito Real de forma relativa. E “*o caráter relativo da separação, deriva de haver sido conferido caráter causal ao negócio dispositivo, fazendo-o depender do negotium antecedens*”.⁸⁹

⁸⁴ Nesse sentido, explica Carlos Eduardo López Rodríguez que “*por oposição ao Direito alemão, no Direito francês a própria compra e venda transmite a propriedade, embora só inter partes.*” In LÓPEZ RODRÍGUEZ, op. cit., 1995. p. 78.

⁸⁵ MAGALHÃES, op. cit., 1981. p. 15.

⁸⁶ Art. 1.583 do Código Civil Francês vigente: “*Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l’acheteur à l’égard du vendeur, dès qu’on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose et du prix n’aient pas encore été livrée ni le prix payé.*” Disponível em <http://www.legifrance.gouv.fr/>. Acesso em 17/10/2012. Tradução do artigo por profissional especializado: “*Ela é perfeita entre as partes, e a propriedade é adquirida de direito ao comprador com respeito ao vendedor, desde que se tenha concordado a respeito da coisa e do preço, ainda que a coisa não tenha sido entregue e nem o preço pago.*”

⁸⁷ MAGALHÃES, op. cit., 1981. p. 17.

⁸⁸ LÓPEZ RODRÍGUEZ, op. cit., 1995. p. 78.

⁸⁹ LÓPEZ RODRÍGUEZ, op. cit., 1995. p. 78.

Nas palavras do próprio autor,

A concepção da obrigação como processo é, em verdade, somente adequada àqueles sistemas nos quais o nexó finalístico tem posição relevante. Tanto nos sistemas que adotam a separação absoluta, entre direito das obrigações e direito das coisas, como naquelas em que a própria convenção transmite a propriedade, ainda que somente 'inter partes', difícil será considerar o desenvolvimento do dever como um processo.⁹⁰

Embora Clóvis do Couto e Silva assevere peremptoriamente que a obrigação como um processo somente é adequada aos sistemas de separação relativa entre os planos, leciona o professor Dr. Rodrigo Xavier Leonardo⁹¹ que a noção processualizada da obrigação também se verifica nos demais sistemas, inclusive nas obrigações que não envolvem a transmissão da propriedade (veja-se o caso da locação, por exemplo).

O que ocorre é que essa relação é mais aparente nos sistemas de separação relativa, mormente nos negócios que visam à transferência proprietária. Por essa razão, afirma-se que a grande contribuição de Clóvis do Couto e Silva não residiu na processualidade da obrigação (já assinalada por Larenz), mas na percepção da singularidade do sistema brasileiro de transmissão imobiliária, que não se submete quer ao sistema de separação absoluta (Alemanha), quer ao de ausência de separação (França).⁹² Revela-se, assim, a peculiaridade da interação entre os direitos obrigacionais e reais no ordenamento jurídico pátrio.

3.2 A REALIDADE DA TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA BRASILEIRA E A “SEPARAÇÃO RELATIVA” ENTRE O DIREITO DAS OBRIGAÇÕES E O DIREITO DAS COISAS

Conforme referido anteriormente, os regimes que estabelecem a separação relativa entre os ramos de Direitos das Obrigações e de Direito das Coisas são aptos a traduzir plenamente a noção de “obrigação como um processo”. Para Clóvis do Couto e Silva, é exatamente o que se verifica no sistema brasileiro de transmissão imobiliária.

⁹⁰ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 11-12.

⁹¹ Apontamentos dados em aula pelo professor Dr. Rodrigo Xavier Leonardo (UFPR, em 07/11/2012).

⁹² Apontamentos dados em aula pelo professor Dr. Rodrigo Xavier Leonardo (UFPR, em 07/11/2012).

Conforme doutrina de Vilobaldo Bastos de Magalhães⁹³, no direito pátrio o contrato de compra e venda de imóvel gera, “*apenas, pelo seu caráter obrigatório, o efeito de vincular pessoalmente as partes*”. Para que se concretize a transmissão da propriedade (ou, no dizer do autor, “*a modificação jurídico-real ajustada no contrato*”), faz-se necessária a sua transcrição no registro competente.

Apesar dessa particularidade (que de plano diferencia nosso sistema do francês), não há, no direito brasileiro, a necessidade de se produzir nova declaração de vontade no sentido de transmissão da propriedade (como ocorre no direito alemão)⁹⁴. Ao contrário, consoante assevera Clóvis do Couto e Silva, no Brasil, “*a declaração de vontade que dá conteúdo ao negócio dispositivo pode ser considerada como co-declarada no negócio obrigacional antecedente.*”⁹⁵

O que ocorre é que, segundo explica Paulo Luiz Netto Lôbo⁹⁶, o direito brasileiro estabelece uma relação de causalidade entre o modo (transmissão da propriedade) e o título translativo (contrato), permitindo que se influenciem mutuamente.

Por este motivo é que se define o sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária como sendo “relativo”: não obstante haja uma evidente separação de planos, fato é que ela não ocorre em termos absolutos. Observe-se:

O Código Civil Brasileiro adotou posição intermediária, ao fazer depender a eficácia da tradição à do negócio jurídico antecedente, princípio este que a jurisprudência estendeu à transferência de imóveis para transcrição.⁹⁷

A despeito de o ato de transmissão (o registro, no caso dos imóveis) situar-se no plano de direito das coisas, não é totalmente alheio às obrigações pactuadas no plano precedente. Há, como referido, uma causalidade de sentido entre o que ocorre em cada plano.

Por conta disso é que, ao revés do direito germânico, o descumprimento do ato translativo, “*não se concluindo o registro ou a tradição*”⁹⁸ pode acarretar o

⁹³ MAGALHÃES, op. cit., 1981. p. 73.

⁹⁴ Conforme referido anteriormente, explica Clóvis do Couto e Silva que no sistema germânico, “*além da vontade de adimplir em geral*”, em se tratando de imóveis, exige-se “*que o acordo diga respeito ao início da alienação ou modificação do direito (transferência ou imposição de ônus) e à transcrição dessa modificação no livro fundiário*”. in COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 56.

⁹⁵ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 56-57.

⁹⁶ LÔBO, op. cit., 2005. p. 56-57.

⁹⁷ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 52.

“*inadimplemento, com suas consequências, inclusive de resolução do contrato do qual foi oriundo*”⁹⁹. De igual forma, permite-se que eventuais defeitos da seara obrigacional afetem a real, a ponto de impedirem a transmissão proprietária.

Outrossim, as regras a respeito da capacidade, da definição do objeto e, principalmente, a verificação do poder de disposição sobre a coisa, incidirão, em nosso sistema, no momento da celebração do ato jurídico obrigacional, “*vigorando não só para este, como também para o de adimplemento.*”¹⁰⁰

Nesse sentido, ensina Carlos Eduardo López Rodríguez:

Considerar a vontade como co-declarada no negócio de compra e venda apresenta consequências práticas de relevância. Assim, por exemplo, as regras a respeito da capacidade que incidiam no momento da celebração do negócio obrigacional, estenderam-se ao negócio do Direito das Coisas.¹⁰¹

É exatamente por esse motivo que, segundo Clóvis do Couto e Silva, a transmissão imobiliária brasileira é “causal”. No Brasil,

quem vende um imóvel, por escritura pública, não necessitará de outro ato, ou de outra declaração de vontade, para que possa ser realizado o registro, pois, na vontade de vender [...] está a vontade de adimplir, de transmitir, que, por si só, é suficiente para permitir o registro no albo imobiliário.¹⁰²

Essa causalidade implica em separação relativa entre os planos de Direito das Coisas e Direito das Obrigações no adimplemento e é ratificada pela disposição do art. 182 do Código Civil vigente:

Art. 182. Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente.

Ora, somente em um sistema de transmissão imobiliária causal admite-se que o vício de validade do contrato repute nulo também o registro (ato transmissivo), retornando-se ao *status quo* anterior ou, se impossível, indenizando-se as partes com o equivalente.

⁹⁸ LÔBO, op. cit., 2005. p. 57.

⁹⁹ LÔBO, op. cit., 2005. p. 57.

¹⁰⁰ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 60.

¹⁰¹ LÓPEZ RODRÍGUEZ, op. cit., 1995. p. 79.

¹⁰² COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 62.

Além do supracitado dispositivo legal, Rodrigo Xavier Leonardo¹⁰³ traz à tona outras situações em que se evidencia legislativamente a separação relativa entre os planos e a causalidade existente entre eles. Confira-se:

Art. 307. Só terá eficácia o pagamento que importar transmissão da propriedade, quando feito por quem possa alienar o objeto em que ele consistiu.

Art. 880. Fica isento de restituir pagamento indevido aquele que, recebendo-o como parte de dívida verdadeira, inutilizou o título, deixou prescrever a pretensão ou abriu mão das garantias que asseguravam seu direito; mas aquele que pagou dispõe de ação regressiva contra o verdadeiro devedor e seu fiador

Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Sem embargo desses exemplos e das previsões legais atuais de causalidade, refira-se que por muito tempo se defendeu a influência alemã no direito civil brasileiro e a conseqüente transmissão imobiliária abstrata da propriedade.¹⁰⁴ Para Pontes de Miranda, a transmissão exigia, além do negócio jurídico obrigacional de compra e venda, acordos de transmissão diversos para o caso de transmitir-se a posse ou a propriedade. Confira-se:

No sistema jurídico brasileiro, com os eufemismos do “por esta escritura vende e transfere a propriedade e a posse”, nunca se poderia deixar de discernir o contrato de compra-e-venda, o acordo de transmissão da propriedade e o acordo de transmissão da posse¹⁰⁵

Todavia, o contrato de compromisso de compra e venda é capaz de, por si só, mitigar a tese da “abstratidade”: transfere, de imediato, a posse do bem sobre o qual se celebrou o compromisso. Mais do que isso, após o pagamento do preço ajustado, ensina José Osório de Azevedo Jr. que

Os tradicionais poderes inerentes ao domínio (*jus utendi, fruendi et abutendi*) são transferidos ao compromissário comprador, enquanto o

¹⁰³ LEONARDO, Rodrigo Xavier. *A cessão de créditos: reflexões sobre a causalidade na transmissão de bens no direito brasileiro*. Revista da Faculdade de Direito da UFPR, v. 42, p. 149-150, 2005.

¹⁰⁴ Em defesa da abstratidade da transmissão imobiliária brasileira, citam-se os seguintes trechos que revelam o posicionamento de Pontes de Miranda: “A compra-e-venda e a troca não transferem; são contratos consensuais. O que pode transferir é o acordo de transferência” (PONTES DE MIRANDA. op. cit., 1958. Tomo XI. §1.244. p. 310). “No direito brasileiro, a nulidade, por defeito de forma ou de capacidade, ou outra causa, e a anulação podem não atingir a aquisição, pois o acordo de transmissão é abstrato.” (PONTES DE MIRANDA. op. cit., 1958. Tomo XI. §1.244. p. 315).

¹⁰⁵ PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*. Parte Especial, Tomo XXII. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958. §2.679. p. 11.

compromitente vendedor conserva para si a propriedade nua, vazia, ou menos ainda do que propriedade nua [...].¹⁰⁶

Um contrato com tais implicações (transmissão da posse e dos poderes dominiais sem exigência de manifestação nova e específica das partes) somente pode ser admitido em um sistema que consagra a separação relativa entre Direito das Coisas e Direito das Obrigações.

Outra situação que evidencia a separação relativa entre os planos no direito brasileiro (cujo estudo análogo, nesse ponto, nos parece relevante), é a de transmissão dos títulos de crédito ditos *representativos*, apontada há anos pelo próprio Pontes de Miranda.

Títulos representativos¹⁰⁷ são títulos causais que não expressam uma verdadeira operação de crédito, mas representam bens ou mercadorias que fundamentam sua existência, atribuindo a seu titular determinados direitos sobre eles.

Pontes de Miranda, que também os denomina de *títulos reais*¹⁰⁸, explica que a “*pretensão que nasce deles, com a apresentação, não é oriunda do direito de crédito.*”¹⁰⁹ Leciona o ilustre jurista que

A posse do título ao portador de direito das obrigações investe o possuidor na posição de titular de crédito. [...] A posse do título ao portador de direito das coisas confere ao possuidor o direito de propriedade a posse do bem móvel ou imóvel de que se cogita na cártula. O direito, no tempo que medeia entre o contacto [sic] com o *altere* e a apresentação, é, ali, pessoal; aqui, real. À apresentação nasce a pretensão, respectivamente, à prestação ou à restituição.¹¹⁰

A separação relativa entre os planos de direito real e de direito obrigacional e a incessante influência existente entre eles, no exemplo suscitado por Pontes, é irrefragável. Algo muito semelhante, note-se, ocorreria com o compromisso de compra e venda: a transferência imediata da posse (e, em seguida, dos poderes dominiais) investiria o possuidor (compromissário) em posição além de mero titular de crédito (obrigação de fazer).

¹⁰⁶ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 20.

¹⁰⁷ No Brasil, são títulos representativos o conhecimento de depósito (regulamentado pelo Decreto nº 1.102/1903), o *warrant* (Lei nº 1.746/1890 e Decreto nº 1.102/1903) e o conhecimento de transporte (regido pelo Decreto nº 19.473/1930), dentre outros regulados especificamente pela Lei das Sociedades Anônimas.

¹⁰⁸ PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XXXIII (Direito das obrigações: títulos ao portador, títulos nominativos, títulos endossáveis)*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1961. p. 38.

¹⁰⁹ PONTES DE MIRANDA, op. cit., 1961. Tomo XXXIII. p. 38.

¹¹⁰ PONTES DE MIRANDA, op. cit., 1961. Tomo XXXIII. p. 30-31.

Na esteira do que ocorre com os títulos representativos, a pretensão cardeal do compromisso não seria de direito pessoal (obrigação de celebrar o contrato definitivo de compra e venda ou assinar a escritura pública), mas de direito real (entrega efetiva do imóvel).

Ratifica-se, desta feita, a importância da percepção da causalidade e da distinção existente entre os planos para a compreensão da categoria contratual em apreço¹¹¹.

3.3 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E A CAUSALIDADE EXCEPCIONAL ENTRE OS PLANOS OBRIGACIONAL E REAL NO DIREITO BRASILEIRO

O estudo da tese de Clóvis do Couto e Silva não é útil apenas no cotejo de diferentes sistemas de transmissão da propriedade imobiliária. Antes - e sobretudo - é de extrema valia para a identificação de atos jurídicos que se situam no plano obrigacional (nascimento e desenvolvimento da obrigação) e atos que se situam no plano real (adimplemento da obrigação), pois, como é cediço, cada plano possui princípios e regras de funcionamento próprios. Nas palavras do autor,

A divisão de planos não tem por finalidade apenas determinar se o ato é abstrato ou causal, ou diferenciar nascimento de obrigação de seu adimplemento, mas é útil, sobretudo, ao estabelecimento de um *discrime* [sic] entre os princípios e requisitos dos atos que se inserem num ou noutro setor. Esse *discrime* [sic] é básico, e tem sua maior importância quando se trata de adimplemento que consista na transferência de propriedade.¹¹²

Essa identificação parece ser o principal pressuposto epistemológico necessário à compreensão das obrigações pactuadas no compromisso de compra e venda e da exata definição da sua natureza jurídica.

Consoante se verá adiante, o contrato em comento, da mesma maneira que a construção teórica de Clóvis do Couto e Silva, coloca em cheque a estrutura

¹¹¹ Com efeito, a percepção da causalidade e da distinção existente entre os planos tem importância, consoante alude Díez-Picazo, “no sólo [...] teórica, sino también práctica, puesto que es utilizada por nuestros textos legales y, en especial, por nuestro Código Civil, como um término técnico, introducido em numerosas normas jurídicas del cual se extraen importantes consecuencias”. In DIEZ-PICAZO, op. cit., 1993. Vol. I. p. 58.

¹¹² COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 59.

estática que costumava separar o plano obrigacional do real. Nas palavras de Carlos Eduardo Pianovski e Felipe Frank,

Tamanha rigidez na separação dos planos obrigacional e real não resistiu ao avanço social, sucumbindo pela ineficiência deste sistema, que no afã de garantir a *segurança jurídica* preteriu outros direitos, como a *liberdade material* dos contratantes e, por que não, a própria justiça ao sobrevalorizar dadas formalidades em detrimento da realidade transmissiva informal.¹¹³

Como se demonstrou no capítulo anterior, o compromisso de compra e venda representou vitória da aludida “realidade transmissiva informal” sobre a formalidade tradicional e dispendiosa da transmissão imobiliária clássica.

Ao permitir, ademais, a transferência imediata da posse sobre o bem e a maioria dos poderes dominiais, pôs fim à noção de abstratidade na transmissão, até então defendida pelo direito pátrio: não se exigia qualquer acordo específico para a transferência desses direitos. Ao revés, segundo comenta José Osório de Azevedo Jr.,

Uma vez quitado o compromisso, os poderes elementares do domínio estão – em substância – inteiramente consolidados no direito do compromissário comprador, nada mais restando ao compromitente vendedor do que a obrigação (inexorável) de assinar a escritura.¹¹⁴

Nesse diapasão, é notório o nexa causal existente entre o que se pactuou no compromisso e o ato jurídico final de transmissão da titularidade do imóvel. Desde o momento da celebração do compromisso devem estar presentes os requisitos de capacidade, a definição do objeto do contrato e o poder de disposição sobre a coisa para que, mais tarde, seja ela efetivamente transmitida.

Essas declarações, como ensina Orlando Gomes, não precisam ser posteriormente repetidas (sequer em eventual contrato “definitivo” de compra e venda), muito pelo contrário:

É de exigir-se a plena capacidade das partes na celebração do contrato, visto como a realização de sua finalidade, pela assinatura do título translativo, é, em um última análise, sua execução. Firmando o 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, embora somente venha a adquirir forma idônea com a prática do ato solene a que se obrigou. Se é incapaz ao

¹¹³ PIANOVSKI RUZYK, Carlos Eduardo; FRANK, Felipe. *Revisitando os Direitos Reais a partir de sua interface com o Direito Obrigacional: a importância da relatividade entre os planos real e obrigacional nas relações privadas*. in Sequência: estudos jurídicos e políticos. Vol. 32, nº 63, dez/ 2011. p. 144.

¹¹⁴ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 21.

concluir o contrato de compromisso, a invalidade do contrato definitivo é indiscutível.¹¹⁵

Assim, se o compromisso for reputado nulo, devido à ausência de qualquer um dos requisitos supramencionados, também o será, por consequência, o ato registral de transferência da titularidade proprietária. Consoante ensina José Osório de Azevedo Jr.¹¹⁶, “os problemas quanto à capacidade das partes e aos vícios do negócio jurídico devem ser examinados tendo em vista o momento da realização do compromisso”, constatação que mitiga inclusive sua classificação como mero contrato preliminar.

Na realidade, ao mesmo tempo em que o compromisso relativiza a separação estática entre o direito obrigacional e o real, demonstra que ela ainda existe e é fundamental para a compreensão das obrigações assumidas pelas partes com o contrato.

Servirá – como se demonstrará em Capítulo próprio – para distinguir os direitos atinentes ao plano pessoal (como a adjudicação compulsória, por exemplo) dos direitos atinentes ao plano real, que necessitam de requisitos próprios (como o registro) para sua constituição.

Mas se prestará, sobretudo, para a definição precisa da obrigação (de adimplemento) característica e principal do contrato de compromisso de compra e venda: adiante-se, a obrigação de entrega do imóvel.

De fato, na época em que a tese de Clóvis do Couto e Silva foi escrita, o compromisso de compra venda ainda não tinha assumido muitos dos contornos que possui atualmente. Tal fato levou, inclusive, o autor a defender que o compromisso era mero pré-contrato que gerava obrigação de “fazer” situada no plano pessoal.

Não seria, portanto, negócio de disposição constante do plano de direito das coisas e seu adimplemento se exauriria no âmbito obrigacional, conforme se observa do seguinte trecho: “A exata exegese, a nosso ver, está em considerar o pré-contrato como gerador, em princípio, de mera obrigação de fazer.”¹¹⁷

¹¹⁵ GOMES, op. cit., 2001. p.334.

¹¹⁶ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 47.

¹¹⁷ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 160.

Apesar de assinalar a existência de obrigação de “dar” posse, o autor insistia que a principal obrigação decorrente do contrato era de “fazer”: a obrigação de, mais tarde, contratar a compra e venda definitiva (*pactum de contrahendo*). Confira-se:

Além da obrigação de fazer, irradia o pré-contrato a obrigação de dar posse. O credor pré-contratante possui hoje direito à posse do imóvel. Essa obrigação notoriamente é de dar. A obrigação principal e que define o contrato, contudo, é a de fazer.¹¹⁸

No entanto, uma releitura de sua tese, adaptada aos traços contemporâneos do compromisso de compra e venda, revela que esse contrato enseja muito mais que mera obrigação de fazer, objetivando efetivamente a transmissão da propriedade e “deslocando” sua fase de adimplemento para o campo do direito das coisas.

Foi justamente a partir dessas bases teóricas, aliadas aos aspectos práticos que foram se consagrando com o decorrer do tempo, que José Osório de Azevedo Júnior defendeu, anos mais tarde, que o compromisso de compra e venda não se limitaria a mero contrato preliminar.

¹¹⁸ COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 162.

4 CONTORNOS PRÁTICOS DO COMPROMISSO E “REDEFINIÇÃO” DE SUA NATUREZA JURÍDICA

Consoante apontado no primeiro capítulo, inicialmente se concebia o contrato de compromisso de compra e venda como uma modalidade de contrato preliminar ou, no dizer de muitos autores, contrato promessa.

O pré-contrato ou promessa de contrato futuro, como define Mário Júlio de Almeida Costa, “*consiste na ‘convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato’*. Diz-se contrato prometido ou definitivo aquele cuja realização se pretende.”¹¹⁹

A doutrina costuma distinguir essa categoria contratual dos meros atos de negociação “*que frequentemente integram o processo formativo dos negócios jurídicos e que, às vezes, fundamentam a responsabilidade pré-contratual.*”¹²⁰ A principal diferença consiste precisamente no fato de que o contrato-promessa é já um contrato, ainda que se dirija à realização de outro.

Para a imensa maioria dos autores, a natureza jurídica do compromisso de compra e venda estaria atrelada à de contrato preliminar¹²¹: sua destinação precípua, portanto, seria a celebração do contrato definitivo de compra e venda, mediante o qual se obteria a escritura pública do bem vendido.

No entanto, o desenvolvimento do contrato e as obrigações nele convencionadas tornaram insuficiente a caracterização de sua natureza jurídica como pré-contrato. Os contornos práticos assumidos pelo compromisso demonstraram que há nele mais do que a simples promessa de futuramente celebrar a compra e venda do bem.

¹¹⁹ ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de. *Contrato-Promessa: uma síntese do regime vigente*. 8ª ed. Coimbra: Almedina, 2004. p. 11-12.

¹²⁰ ALMEIDA COSTA, op. cit., 2004. p. 14.

¹²¹ Autores que atrelam a natureza jurídica do compromisso à de contrato preliminar: Francisco José Ferreira Muniz (in MUNIZ, op. cit., 1998. p. 120-122); Darcy Bessone (in BESSONE, op. cit., 1988. p. 78); Caio Mário da Silva Pereira (in PEREIRA, Caio Mário. *Instituições de Direito Civil. Volume III: fonte das obrigações*. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. P. 120-123); Sílvio de Salvo Venosa (in VENOSA, op. cit., 2003. p. 570-571); Clóvis do Couto e Silva (in COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 159-162); Arnaldo Rizzardo (in RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 85), Hamid Charaf Bdine Jr (in BDINE JÚNIOR, op. cit., 2006. p. 60-64), entre outros.

4.1 OS MEIOS DE TUTELA DO DIREITO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR E OS DEVERES TRIBUTÁRIOS

Dentre os principais aspectos práticos que impulsionaram a “redefinição” da natureza jurídica do compromisso de compra e venda observam-se os direitos decorrentes da posse, o direito à adjudicação compulsória, o direito real do compromissário comprador e os deveres tributários oriundos do negócio jurídico. Senão vejamos.

4.1.1 Os direitos oriundos da posse e a tutela jurídica conferida ao compromissário comprador

Conforme adiantado brevemente no primeiro capítulo, é prática corrente a tradição do imóvel ao compromissário comprador, garantido-lhe o uso, gozo e a utilização econômica do bem, mesmo antes de adimplida completamente a obrigação de quitação do preço.

Essa posse do compromissário é considerada, tanto pela doutrina como pela jurisprudência pátrias, como sendo “*posse própria, como de dono*”.¹²² Sobre o tema, esclarece José Osório de Azevedo Jr, citando voto do Juiz Costa Carvalho (à época, do existente 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo):

As promessas de venda são invariavelmente feitas com a transferência da posse e o promitente comprador, do ponto de vista econômico, é o que pode usar e gozar da coisa e é o que dela pode dispor pela via da cessão de direitos. O direito de propriedade do promitente vendedor é meramente residual, se limitando a um direito creditício e à possibilidade de rescisão no caso de inadimplência do promitente comprador.¹²³

Assim caracterizada, a posse do compromissário gera importantes consequências jurídicas, mormente no que diz respeito à sua proteção.

¹²² MUNIZ, Francisco José Ferreira. *Embargos de terceiros à penhora: a questão da posse do promitente comprador*. in MUNIZ, Francisco José Ferreira. *Textos de Direito Civil*. Curitiba: Juruá, 1998. p. 124.

¹²³ Apud AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 81.

4.1.1.1 A posse do compromissário como justo título para a aquisição por usucapião

A primeira implicação oriunda da posse (própria) do compromissário refere-se à admissibilidade do compromisso como justo título para a aquisição por usucapião ordinária¹²⁴, fundamentada no art. 1.242 do CC/2002¹²⁵.

Justo título, segundo ensinamento de Luiz Edson Fachin,

[...] é um instrumento ou meio aparentemente hábil a transferir o domínio. Em abstrato, o justo título é idêntico ao título e, em concreto, não produz o efeito do título. Título designa a causa eficiente da posse, materializada por ato exterior probatório. Justo expressa a qualidade de que deve estar revestido esse ato, vale dizer, a aptidão em tese para constituir ou transferir o direito.¹²⁶

Elucida, ainda, que “a presença de justo título induz à presunção da boa fé”¹²⁷. Ante tais conclusões, “forçoso é admitir o compromisso como título hábil para gerar usucapião ordinário. Trata-se de um negócio jurídico que, abstratamente considerado, leva à aquisição do domínio”¹²⁸.

A única ressalva que se faz, consoante observação de Luciano Penteado, é que, inobstante a posse do compromissário seja “própria, em nome próprio, o instrumento só é título em face do contratante uma vez quitado”¹²⁹. Não se poderia admitir o contrário, sob pena de desnaturar o compromisso, eis que a obrigação de pagamento do preço avençado é a garantia do crédito de que dispõe o compromitente vendedor.

¹²⁴ Relembre-se que a usucapião é modalidade originária de aquisição da propriedade. Segundo lição de Fábio Vieira Figueiredo e Brunno Giancoli, “o fundamento da usucapião está assentado no princípio da utilidade social, na conveniência de dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Existem três espécies de usucapião de bens imóveis, a saber: a extraordinária [...], a ordinária [...], e a especial constitucional [...]” (in FIGUEIREDO, Fábio Vieira; GIANCOLI, Brunno. *Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 162-163). A usucapião ordinária é a única que necessita dos requisitos de justo título e boa-fé.

¹²⁵ Art. 1.242 do CC/2002: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.”

¹²⁶ FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1988. p. 72.

¹²⁷ FACHIN, op. cit., 1988. p. 71.

¹²⁸ AZEVEDO JÚNIO, op. cit., 1992. p. 76.

¹²⁹ PENTEADO, op. cit., 2008. p. 428.

Nesse propósito, é válida a lição de José Osório de Azevedo Jr.:

[...] o compromisso deve ser interpretado com bom senso e realismo, tendo em vista principalmente o que foi desejado pelas partes, isto é, a transmissão da posse e, pago o preço, do domínio do imóvel. Assim, a posse do compromissário é derivada de um contrato que tende à transmissão da propriedade, não podendo deixar de ser vista como *posse ad usucapionem*. Apenas não pode ser oposta ao compromitente – enquanto não pago o preço – para não contrariar uma das finalidades do contrato, que é garantir o crédito do próprio compromitente.¹³⁰

A posição encontra respaldo jurisprudencial, conforme trecho extraído do voto do Ministro Barros Monteiro:

O compromisso de venda e compra, ainda que desprovido de registro, é tido pela jurisprudência desta Corte Superior como título hábil a embasar a ocorrência da usucapião ordinária. Foi o que decidiu a Terceira Turma quando do julgamento do REsp n. 32.972-SP, relator designado o Ministro Nilson Naves, em consonância com o qual, gerando a promessa de compra e venda o direito à adjudicação, gera também o direito à aquisição por usucapião ordinário [...]. Nelson Luiz Pinto, em sua obra "Ação de Usucapião" observa que *"no nosso sentir, não se pode deixar de reconhecer ao compromissário – comprador, que quita o preço, o **animus domini**, a intenção de possuir a coisa como sua, como proprietário, independentemente de estar ou não o instrumento registrado. Portanto, cremos ter o compromissário-comprador, com compromisso quitado, posse **ad usucapionem**, podendo vir a ser proprietário do imóvel por usucapião, caso o compromisso, por qualquer razão não puder gerar a adjudicação compulsória da escritura definitiva."*¹³¹

Frise-se, portanto, que o único requisito para que seja o compromisso considerado justo título à usucapião (além da presença da posse de boa fé do compromissário) é o pagamento completo do preço. Não há qualquer ligação entre ele e o registro do negócio. Confira-se:

O fato de, por alguma razão, não ter sido registrado o compromisso não impede que seja ele havido como justo título, desde que exista aquela causa que torne evidente que o compromissário está possuindo a coisa como dono, o que deve acontecer praticamente na totalidade dos casos, pois essa causa é geralmente ínsita e natural ao compromisso.¹³²

Isso porque a transferência do domínio, afirma-se, ocorre com o pagamento do preço, hipótese em que restará ao compromitente vendedor *"apenas a obrigação de cumprir o rito de assinar uma escritura"*¹³³ para transferência formal da titularidade proprietária.

¹³⁰ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 79.

¹³¹ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Resp nº 174.108/SP, 4ª Turma. Relator: Ministro Barros Monteiro, DJ de 24/10/2005. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 24/10/2012.

¹³² AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 77.

¹³³ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 75.

É também por conta disso que, “*recebida a posse do imóvel e assumindo direitos que se equivalem ao do proprietário comum, os riscos correm [...], salvo disposição em contrário, por conta do compromissário.*”¹³⁴

4.1.1.2 Compromissário como legitimado ativo para a propositura das ações possessórias e embargos de terceiro possuidor à penhora

A segunda decorrência da posse em nome próprio do compromissário comprador está relacionada à legitimidade processual ativa para propositura de ações possessórias e oposição de embargos à penhora.

A questão é praticamente óbvia no que se refere às ações possessórias (manutenção e reintegração da posse e interdito proibitório), pois elas “*têm por escopo, unicamente, proteger a posse. Nelas não se discute a propriedade, podendo, até mesmo, o possuidor intentar a ação (e ter protegida sua posse) contra o proprietário.*”¹³⁵ E a posse do compromissário é, como visto, inquestionável.

De todo modo, aludidas ações estão reguladas no art. 1.210 do Código Civil e distinguem-se basicamente segundo a intensidade de agressão à posse. Assim, o direito do possuidor será mantido em casos de turbação (“*perda de algum dos poderes fáticos sobre a coisa, mas não a totalidade da posse*”¹³⁶), restituído na hipótese de esbulho (perda total da posse) e “*segurado de violência iminente, se tiver justo receio de moléstia*”¹³⁷ (interdito proibitório).

Importante referir ainda que a legitimidade ativa do compromissário para propositura de ações possessórias não está condicionada sequer ao pagamento de todas as parcelas do imóvel. Isso porque, segundo lição de Luiz Guilherme Marinoni

¹³⁴ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 80.

¹³⁵ WAMBIER, Luiz Rodrigues; TALAMINI, Eduardo. *Curso avançado de processo civil, volume 3: processo cautelar e procedimentos especiais*. 10ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 258.

¹³⁶ WAMBIER, op. cit., 2010. p. 259.

¹³⁷ WAMBIER, op. cit., 2010. p. 257.

e Sérgio Arenhart¹³⁸, nessas ações “*não se discute o domínio*”, estando inclusive o réu proibido de se defender alegando-o.¹³⁹

O tema envolve um pouco mais de debate em relação à legitimidade do compromissário para oposição de Embargos de Terceiro Possuidor à penhora.

Conforme aponta Arnaldo Rizzardo,

Seguidamente aparecem controvérsias sobre constringências, como penhoras, arrestos, sequestro e busca e apreensão, em imóveis prometidos vender, não encontrando-se registrado o contrato. Credores do promitente vendedor ou loteador ingressam com execução, penhorando-se o imóvel prometido vender, sem que tenha sido procedido o competente registro imobiliário.¹⁴⁰

O art. 1.046, caput e §1º, cuida das hipóteses de cabimento dos Embargos de Terceiro, confira-se:

Art. 1.046. Quem, não sendo parte no processo, sofrer turbacão ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o de penhora, depósito, arresto, seqüestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha, poderá requerer lhe sejam mantidos ou restituídos por meio de embargos.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro senhor e possuidor, ou apenas possuidor.

Pela redação do parágrafo primeiro, conclui a doutrina que o instrumento é “*admissível à defesa da posse e do domínio*”¹⁴¹ contra ato de apreensão judicial. Francisco Muniz¹⁴² ressalta a “dupla função” dos embargos (de “*prevenção e de restituição*”) e afirma que “*seu fundamento de fato é a diligência judicial que tenha privado, ou ameace privar, da posse o terceiro possuidor, o que ocorre com a penhora do bem possuído pelo promitente comprador.*”

Conquanto atualmente admita-se a posse do compromissário como própria, nem sempre a jurisprudência reconheceu sua legitimidade para a propositura dos embargos. O compromissário restava, assim, absolutamente desamparado diante da existência de credores com direitos reais de garantia sobre o imóvel compromissado (e não registrado).

¹³⁸ MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. *Execução (Curso de Processo Civil, vol 3)*. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 222.

¹³⁹ O nosso sistema, por disposição do art. 293 do CPC, proíbe a denominada “*exceptio dominii*”: “*na pendência do processo possessório é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar ação de reconhecimento do domínio.*” Sobre o tema, vide MARINONI, op. cit., 2011. p. 222 e MUNIZ, op. cit., 1998. P. 128 – 131.

¹⁴⁰ RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 121.

¹⁴¹ RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 122.

¹⁴² MUNIZ, op. cit., 1998. p. 125.

Nesse sentido, por muito tempo o STF negou que a posse do compromissário seria apta a fundamentar os embargos de terceiro pois, para o tribunal, não haveria como sobrepor o direito pessoal e a mera posse aos direitos reais (penhora, por exemplo). O Supremo exigia, assim, a inscrição do contrato no registro imobiliário, para que se pudesse defender da penhora com o direito real de aquisição. Observe-se do seguinte excerto:

Em se tratando de promitente comprador, os embargos de terceiro só podem ser utilizados por ele para opor-se à penhora do imóvel de propriedade ainda do promitente vendedor executado, se estiver inscrita a promessa de compra e venda irrevogável e irretroatável, pois, nesse caso, a penhora não atinge a posse, mas sim o direito real à aquisição, de que aquele é titular. Se não estiver inscrita a promessa, o promitente comprador é simples titular de direito pessoal, e, embora esteja na posse do imóvel, não pode atacar o ato de constrição judicial que é a penhora, como não o poderiam o comodatário, o locatário, o depositário, também possuidores e titulares de mero direito pessoal com relação à coisa penhorada.¹⁴³

O assunto foi, inclusive, objeto da Súmula nº 621 do STF, *in verbis*: “*Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.*”

A doutrina, todavia, sempre viu o posicionamento do Supremo como desconectado com o ordenamento jurídico: a tutela da posse e das faculdades dominiais não se subordina ao registro, instituto típico dos direitos reais. Para Clóvis do Couto e Silva,

Sustentar a posição de competirem aos [sic] embargos somente se o contrato preliminar estiver registrado é proteger situação jurídica assemelhada a direito real. [...] Parece, assim, que o STF admite os embargos de terceiro como remédio jurídico adequado a direito semelhante ao de propriedade; não se protege, porém, a posse simplesmente.¹⁴⁴

Nessa esteira, Francisco Muniz sustentou que a “*posse própria, como de dono, do promitente comprador constitui fundamento para os embargos de terceiro à penhora de imóvel*”¹⁴⁵, independentemente do registro do instrumento negocial. Até porque, em tendo este já ocorrido, “*toda e qualquer alienação judiciária posterior [...] é ineficaz, devendo ser tratada como um ato de alienação a non domínio.*”¹⁴⁶

¹⁴³ TJ 89/292. Apud AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 119.

¹⁴⁴ Apud MUNIZ, op. cit., 1998. p. 119.

¹⁴⁵ MUNIZ, op. cit., 1998. p. 134.

¹⁴⁶ MUNIZ, op. cit., 1998. p. 127.

No mesmo sentido, afeito à noção de justo título e boa fé, conclui José Osório de Azevedo Júnior:

[...] o compromissário comprador pode opor sua posse, por meio de embargos de terceiro, contra penhora do imóvel por dívida do promitente vendedor, mesmo não estando registrado o contrato, desde que não se vislumbre no caso qualquer sinal de má-fé. [...] A justiça não pode ignorar a existência de milhões de compromissos de compra e venda não registrados e muitas vezes não registráveis e que constituem a forma mais comum de se adquirir a propriedade imobiliária entre nós, e negar proteção possessória aos mesmos.¹⁴⁷

Por conta disso (em especial pelo alcance dos estudos desenvolvidos por Francisco Muniz), passou a dominar no Superior Tribunal de Justiça a corrente que admite a defesa da posse do compromissário pela via dos Embargos de Terceiro (sem o registro da promessa)¹⁴⁸. Confira-se:

EMBARGOS DE TERCEIRO POSSUIDOR, OPOSTOS POR COMPRADOR ANTE PENHORA DO IMÓVEL PROMETIDO COMPRAR. O comprador, devidamente imitado na posse do imóvel, pode opor embargos de terceiro possuidor - CPC, art. 1046, parágrafo 1.- para impedir penhora promovida por credor do vendedor. A ação do comprador não é obstada pela circunstância de não se encontrar o contrato registrado no ofício imobiliário. Inocorrência de fraude. O registro imobiliário somente é imprescindível para a oponibilidade face aqueles terceiros que pretendam sobre o imóvel direito juridicamente incompatível com a pretensão aquisitiva do comprador. Não é o caso do credor do vendedor.¹⁴⁹

O entendimento pretoriano culminou com a edição da Súmula nº 84 do STJ, nos seguintes termos: *“É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.”*

Invoca-se, assim, *“a importância que, em nosso contexto social, se reveste a posse”*¹⁵⁰, principalmente porque, à revelia do que dispõe a lei, na prática nem sempre são registrados os compromissos de compra e venda.¹⁵¹

¹⁴⁷ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 90-92.

¹⁴⁸ Precedentes do STJ nesse sentido: Resp nº 6.637/SP, 4ª Turma. Relator: Ministro Athos Carneiro, DJ de 12/03/1991. AgRg no Resp nº 1.324.810/SE, 1ª Turma. Relator: Ministro Arnaldo Esteves Lima, DJ de 13/09/2012. Resp nº 960.849/AM, 4ª Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, DJ de 02/08/2012. AgRg no Resp nº 48.147/RN, 3ª Turma. Relator: Ministro Sidnei Beneti, DJ de 24/02/2012. AgRg no Ag nº 1.174.795/RS, 4ª Turma. Relator: Ministro João Otávio de Noronha, DJ de 01/07/2011. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 24/10/2012.

¹⁴⁹ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Resp nº 6.128/PR. 4ª Turma. Relator: Ministro Athos Carneiro, DJ de 01/04/1991. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 24/10/2012.

¹⁵⁰ MUNIZ, op. cit., 1998. p. 132.

¹⁵¹ *“A prática criada [...] de não se registrar escritura particular de promessa de compra e venda é uma realidade da experiência social brasileira, que encontra explicação no fato de ponderável parcela de nossa população ter um grau de conhecimento e compreensão muito baixo a respeito da importância do registro*

Segundo Francisco Muniz, “*trata-se de assegurar a posse no seu significado mínimo [...], não se permitindo a alegação de domínio em forma de execução.*”¹⁵² O compromisso consagra, na prática, a famigerada “*função social da posse*”, nos termos do preconizado por Luiz Edson Fachin:

À medida em que a posse qualificada instaura nova situação jurídica, observa-se que a posse, portanto, não é somente o conteúdo do direito de propriedade, mas sim, e principalmente, *sua causa e sua necessidade*. Causa porque é sua força geradora. Necessidade porque se exige sua manutenção sob pena de recair sobre aquele bem a força aquisitiva.¹⁵³

No compromisso de compra e venda é evidente a autonomia que se dá à posse em detrimento do direito proprietário, que aqui resta praticamente vazio de significado. Corrobora-se, assim, a afirmação de Fachin de que “*a função social é mais evidente na posse e muito menos [...] na propriedade, que mesmo sem uso, pode se manter como tal.*”¹⁵⁴

Essa perspectiva funcionalizada da posse do compromissário revelará o real intento da celebração do contrato, contribuindo para o estudo de sua natureza jurídica. É o que defende José Osório de Azevedo Jr.:

[...] a posse do compromissário comprador, decorrente que é de um contrato de aquisição, de um contrato que é uma espécie de compra e venda, é uma posse em regra definitiva. Sua tendência natural é permanecer indefinidamente, pois para obter a posse e adquirir o imóvel é que o contrato foi celebrado pelo compromissário.¹⁵⁵

4.1.2 A escritura definitiva e a execução específica do contrato (adjudicação compulsória)

Segundo lição de 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.*”¹⁵⁶

imobiliário e frequentemente não dispor de recursos suficientes para o pagamento do dispendioso processo de registro.” In MUNIZ, op. cit., 1998. p. 133.

¹⁵² MUNIZ, op. cit., 1998. p. 132.

¹⁵³ FACHIN, op. cit., 1988. p. 13.

¹⁵⁴ FACHIN, op. cit., 1988. p. 19-20.

¹⁵⁵ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 75.

¹⁵⁶ GOMES, op. cit., 2001. p. 334.

Para o autor, que considera (como adiante será ratificado) esta modalidade contratual como um contrato “definitivo”, a escritura pública

não é o instrumento de outro negócio jurídico, mas a forma de um ato devido que documenta o cumprimento de obrigação oriunda de contrato no qual o intento negocial das partes foi definido e a atribuição patrimonial, determinada.¹⁵⁷

Tal assertiva é comprovada pela própria possibilidade de a escritura pública ser substituída por uma sentença com iguais efeitos: trata-se do direito de adjudicação compulsória de que assiste o compromissário comprador.

Conforme define Waldyr Grisard Filho, a adjudicação compulsória

significa a ação para obter a prestação jurisdicional tendente a suprir a escritura definitiva que, com sua omissão, deixa o promitente vendedor de outorgar. A sentença produzirá os mesmos efeitos da escritura recusada. [...] Consiste, pois, na possibilidade de obter declaração judicial, que ordena a incorporação do bem objeto do negócio ao patrimônio do adquirente.¹⁵⁸

Complementa Orlando Gomes:

Ao ordenar a adjudicação compulsória, mais não faz a autoridade judiciária do que determinar a execução sob forma específica de uma obrigação contratual voluntariamente descumprida.¹⁵⁹

Apesar de sempre ter sido certo na doutrina que este direito existia, muita controvérsia houve sobre saber se o registro do compromisso de compra e venda seria condição essencial à adjudicação compulsória.

Por muito tempo, a adjudicação foi considerada pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal como “subordinada ao *direito real* do promissário comprador”¹⁶⁰. Destarte, exigia-se que a ação viesse sempre fundada em contrato inscrito no Registro de Imóveis¹⁶¹. É o que se observa da ementa seguinte julgado:

EMENTA: AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPUSÓRIA. A inscrição no registro de imóveis é condição imprescindível à adjudicação compulsória de imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço. Inteligência dos arts. 22 e 23 do

¹⁵⁷ GOMES, op. cit., 2001. p. 334.

¹⁵⁸ GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 34 - 35.

¹⁵⁹ GOMES, op. cit., 2001. p. 334.

¹⁶⁰ Notas de Humberto Theodoro Jr. à 12ª edição de GOMES, op. cit., 2001. p. 336.

¹⁶¹ No mesmo sentido de imprescindibilidade do registro, citem-se os seguintes julgados do STF: RE nº 108.548/SP, Rel: Ministro Carlos Medeira, DJ de 27/06/1986.; RE nº 106.180/BA, Rel: Ministro Carlos Medeira, DJ de 06/12/1985; RE nº 100.734/RJ, Rel: Ministro Djaci Falcão, DJ de 14/06/1985. Disponível em www.stf.jus.br. Acesso em 21/10/2012.

Decreto-Lei nº 58/37, na redação pela lei 6.014/73. Correta jurisprudência do STF, em face do novo Código de Processo Civil.¹⁶²

O assunto foi objeto, inclusive, da Súmula nº 167 do Egrégio Supremo Tribunal: *“Não se aplica o regime do decreto-lei no 58, de 10 de dezembro de 1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro.”*¹⁶³

Não obstante a posição do STF, a discussão na doutrina e em alguns tribunais estaduais começou a tomar outro rumo. Segundo aponta Humberto Theodoro Jr.,

Para contornar a posição do Supremo Tribunal Federal de qualificar como real a ação de adjudicação compulsória, a jurisprudência de vários tribunais estaduais concebeu para os compromissos não registrados a ação de outorga de escritura, que seria de natureza puramente obrigacional e encontraria apoio nos arts. 639 e 641 do Código de Processo Civil: *“A ação de outorga de escritura, por ser uma ação pessoal, prescinde do registro do contrato de promessa de compra e venda.”* O Supremo Tribunal Federal, no entanto, continuou a entender descabida a execução específica do compromisso não registrado.¹⁶⁴

José Osório de Azevedo Júnior há anos defendia que *“o registro é dispensável para a obtenção de sentença que faça as vezes da escritura definitiva.”*¹⁶⁵

O principal fundamento para tal conclusão, e que nos remete inexoravelmente à contribuição de Clóvis do Couto e Silva, consiste no fato de que o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal. Como se situa no plano obrigacional¹⁶⁶, não há que se condicionar sua existência ao registro do contrato, instituto que só tem cabimento nos direitos reais. Esclarece o autor:

Não é impedimento à adjudicação compulsória a falta de registro dos compromissos, em que pese a larga controvérsia jurisprudencial. [...] Darcy Bessone, Orlando Gomes e outros, distinguem as naturezas distintas de ambos os direitos decorrentes do compromisso: o pessoal, que corresponde a uma obrigação de fazer, isto é, a de assinar uma escritura, gerando, portanto, o direito de exigir a adjudicação; e o real, que, este sim, decorre necessariamente do registro, como é a regra dos direitos reais.¹⁶⁷

¹⁶² BRASIL. *Supremo Tribunal Federal*. Acórdão no Recurso Extraordinário (RE) nº 104.298/SP. Relator: Ministro Djaci Falcão, 2ª Turma, DJ de 22/03/1985. Disponível em www.stf.jus.br. Acesso em 21/10/2012.

¹⁶³ BRASIL. *Supremo Tribunal Federal*. Súmula nº 167, DJ de 13/12/1963.

¹⁶⁴ Notas de Humberto Theodoro Jr. à 12ª edição de GOMES, op. cit., 2001. p. 336.

¹⁶⁵ AZEVEDO JÚNIOR., op. cit., 1992. p. 37.

¹⁶⁶ Para Darcy Bessone, só se compreende o mecanismo da adjudicação compulsória *“no campo das obrigações ou dos direitos pessoais.”* In BESSONE, op. cit., 1988. p. 112.

¹⁶⁷ AZEVEDO JÚNIOR., op. cit., 1992. p. 34.

Com efeito, o direito à adjudicação origina-se da “irretratibilidade da promessa”¹⁶⁸ e do pagamento do preço avençado (e não do registro do contrato)¹⁶⁹, consoante melhor interpretação do art. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937 (redação dada pela Lei nº 6.014/1973):

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

Corroborando o exposto a lição de Darcy Bessone, para o qual o posicionamento do STF se restringia à literalidade do dispositivo supracitado, apegando-se à imprecisão técnica do legislador:

A leitura do texto dá a impressão de que a cláusula “desde que inscritos a qualquer tempo” comanda as duas proposições finais, a saber, a referente ao direito real e a relativa ao direito de adjudicação compulsória. Mas a análise revela que a lei em exame distinguiu, nitidamente, dois direitos. [...] Referindo-se à Lei n. 649, o Min. Orozimbo Nonato considerou, em 1949, que ela “falhou na técnica jurídica e confundiu a executividade específica com a natureza real do direito.”¹⁷⁰

Com o advento da Constituição de 1988 e a alteração da competência recursal destinada à uniformização de exegese de lei Federal (que passou para o Superior Tribunal de Justiça), implantou-se nova orientação acerca do assunto, tendo o tempo dado razão à tese de José Osório de Azevedo Júnior.

Segundo a atual posição pretoriana, “*descabe exigir para a adjudicação compulsória a condição da inscrição do compromisso no Registro de Imóveis, ‘uma vez que tal ação é tipicamente pessoal’*”.¹⁷¹ Confira-se o trecho do seguinte precedente¹⁷², que delineia os efetivos requisitos da adjudicação:

¹⁶⁸ Segundo José Osório de Azevedo Jr., “*uma coisa é o direito à adjudicação, que se origina da irretratibilidade da promessa; outra o direito real.*” In AZEVEDO JÚNIOR., op. cit., 1992. p. 35.

¹⁶⁹ Segundo Waldyr Grisard Filho, José Osório de Azevedo Jr, Darcy Bessone e Orlando Gomes, “*o direito à adjudicação compulsória decorre da irretratibilidade do contrato e do pagamento integral do preço*”. In GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 35.

¹⁷⁰ BESSONE, op. cit., 1988. p. 116.

¹⁷¹ Notas de Humberto Theodoro Jr. à 12ª edição de GOMES, op. cit., 2001. p. 336.

¹⁷² Precedentes do STJ no mesmo sentido: AgRg no Ag 575115/SP. Relator: Ministro Castro Filho, 3ª Turma, DJ de 17/12/2004; Resp nº 306.012/RJ. Relator: Barros Monteiro, 4ª Turma, DJ de 17/03/2003; Resp nº 195.236/SP. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha, 4ª Turma, DJ de 15/04/2002; Resp nº 247.344/MG. Relator: Ministro Waldemar Zveiter, 3ª Turma, DJ de 16/04/2001; Resp nº 188.172/SP. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4ª Turma, DJ de 20/11/2000; Resp nº 203.581/SP. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, 3ª Turma, DJ de 08/03/2000. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 21/10/2012.

Celebrado o compromisso de compra e venda, ainda que não registrado, mas sem cláusula de direito de arrependimento e pago o preço dos imóveis pelo promissário-comprador, é cabível a tutela jurisdicional que tenha por escopo a pretensão executiva de suprir, por sentença, a anuência do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel.¹⁷³

A matéria desembocou na edição da Súmula nº 239 do STJ, *in verbis*: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”¹⁷⁴

O registro no albo imobiliário, note-se, faz-se imprescindível apenas para conferir efeitos *erga omnes* ao negócio jurídico: “somente então quando o promissário-comprador tiver de demandar contra terceiros é que a inscrição do compromisso no Registro de Imóveis será requisito necessário.”¹⁷⁵

Humberto Theodoro Júnior bem diferencia os institutos:

A adjudicação compulsória é forma de execução judicial não do direito real de aquisição, mas da obrigação pessoal de conferir ao promissário comprador o título definitivo de transmissão dominial. A sentença não transfere a propriedade; fornece ao promissário o título que lhe servirá de base para tal transferência, que ocorrerá quando se der a sua transcrição no Registro de Imóveis.¹⁷⁶

Importante mencionar, ainda, que José Osório de Azevedo Júnior não só asseverava que a adjudicação compulsória não se condicionava ao registro, como também defendia a imprescritibilidade desta ação¹⁷⁷. Novamente, a jurisprudência do STJ ratificou seu posicionamento:

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.¹⁷⁸

¹⁷³ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Recurso Especial (RESP) nº 424.543/ES, 3ª Turma. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, DJ de 31/03/2003. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 12/10/2012.

¹⁷⁴ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Súmula nº 239. 2ª Seção, DJ de 30/08/2000.

¹⁷⁵ Notas de Humberto Theodoro Jr. à 12ª edição de GOMES, op. cit., 2001. p. 336.

¹⁷⁶ Notas de Humberto Theodoro Jr. à 12ª edição de GOMES, op. cit., 2001. p. 325.

¹⁷⁷ Para o autor, “a melhor solução é mesmo a de admitir a imprescritibilidade da ação de adjudicação compulsória. Se o promissário não perdeu o seu direito em razão de aquisição por parte de outrem; se o direito e a paz social recomendam a regularização e definição das situações jurídicas, particularmente no sensível campo da propriedade imobiliária; se a todo direito corresponde uma ação, que o assegura (art. 75 do CC); não se pode manter a situação contraditória em que o compromitente fica desobrigado de dar escritura.” In AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 70.

¹⁷⁸ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Recurso Especial (Resp) nº 369.206/MG. 4ª Turma. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 30/06/2003. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 12/10/2012.

Nesses termos, no dizer de Sílvio de Salvo Venosa¹⁷⁹, “já 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.”

Sem embargo, a redação atual do art. 1.418 do Código Civil de 2002 ainda prevê a vinculação da adjudicação compulsória ao direito real do compromissário comprador e, conseqüentemente, ao registro. Confira-se:

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.

No entanto, ante à jurisprudência do STJ, não se atrela mais um direito ao outro, revelando-se inócua a disposição da legislação codificada. É o que conclui Hamid Charaf Bdine Jr:

A exigência do registro da promessa pelo art. 1.417 do CC/2002 não altera a conclusão de que a demanda estará fundada em direito obrigacional. Trata-se de um atributo de direito material que o promissário comprador pode deter se pretender a adjudicação, cujo objeto principal é a escritura definitiva.¹⁸⁰

A observação revela a importância da tese de Clóvis do Couto e Silva no estudo do contrato em apreço e serve como fundamento prático para a definição da sua natureza jurídica, por dois motivos básicos.

Primeiro porque, consoante argui Arnaldo Rizzardo, o pagamento do preço aliado ao exercício do direito pessoal à adjudicação compulsória consolidam plenamente a propriedade nas mãos do compromissário: negando-se o compromitente “a transmitir por escritura o imóvel, sua manifestação é suprida por decisão judicial”.¹⁸¹

Em segundo lugar porque a adjudicação compulsória, segundo lição de Waldyr Grisard Filho¹⁸², é direito pessoal que só existe para cumprimento das obrigações de dar (execução específica tratada pelo art. 461 do CPC). Revela, assim, qual é a principal obrigação pactuada no contrato.

¹⁷⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. Vol. 5. 3ª ed. São Paulo: Atlas S.A, 2003. p. 576.

¹⁸⁰ BDINE JR., Hamid Charaf. *Compromisso de compra e venda em face do Código Civil de 2002: contrato preliminar e adjudicação compulsória*. In Revista dos Tribunais, vol. 843, ano 95. São Paulo: Revista dos Tribunais, janeiro de 2006. p. 78.

¹⁸¹ RIZZARDO, op. cit., 1998. p.105.

¹⁸² GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 61.

4.1.3 O direito real do compromissário comprador e o registro do contrato

Consoante referido no primeiro Capítulo, o art. 1.225, VII do Código Civil de 2002 determinou que o contrato de compromisso de compra e venda, “*levado a registro e não contendo cláusula que autorize o retrato, torna eficaz ao compromissário comprador a aquisição do direito real. Tal direito real é chamado pela lei civil em vigor de direito do promitente comprador.*”¹⁸³

De fato, antes do advento do Código Civil, muito se questionava sobre a natureza do direito do compromissário comprador: se era um direito relacionado à coisa prometida ou se mero direito ao contrato definitivo.

Aqueles que entendiam que o objeto da promessa era um *contrahere* (ato de contratar), “*admitindo que o promitente assume obrigação de fazer, obviamente [...] compreenderam que o direito correlato é de natureza pessoal.*”¹⁸⁴ Fundamentavam a personalidade do direito, ainda, no fato de que o Código em vigor não abrangia no rol taxativo dos direitos reais o do compromissário comprador¹⁸⁵.

Pontes de Miranda, em sentido análogo, negava ser direito real, não obstante a inalienabilidade e a inonerabilidade previstas pelo Decreto-Lei nº 58/1937. Asseverava o jurista que

Apenas há “germe” de direito real. Ainda não há direito real; há, apenas, a pretensão a ele, que a averbação assegura (= dá eficácia) perante terceiros. É pretensão à modificação do direito, à constituição do direito real, - não o próprio direito real.¹⁸⁶

A conclusão de Pontes é decorrência lógica da sua posição quanto à abstratidade da transmissão imobiliária brasileira, vista em capítulo anterior, eis

¹⁸³ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 422.

¹⁸⁴ BESSONE, op. cit., 1988. p. 110.

¹⁸⁵ Nesse sentido, defendia Clóvis Beviláqua: “*o número de direitos reais é sempre limitado nas legislações. Os direitos obrigacionais são inumeráveis.*” In SOBRINHO, op. cit., p. 78-79.

¹⁸⁶ PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XIII (Direito das Coisas: Loteamento. Direitos de Vizinhança)*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1956. p. 117.

que para o autor “na promessa de compra-e-venda, nem a convenção, nem a tradição, junta à convenção, transfere o domínio”.¹⁸⁷

Ao revés, Barbosa Lima Sobrinho, ante a omissão da legislação codificada da época e a completude das faculdades conferidas ao compromissário comprador sobre a coisa, não só defendia a realidade de seu direito como equiparava-o ao de propriedade. Segundo o autor

No compromisso de compra e venda, com a irretroatividade da promessa e a exigibilidade da escritura definitiva, não resta ao vendedor nenhum direito real sobre a coisa. Denominar, pois, a essa situação de “propriedade nua”, é tecnicamente incorreto [...]. Não se despiu, apenas, essa propriedade de alguma peça de vestuário, ela foi para o adquirente com toda a sua indumentária. Nem há, nesse compromisso, intenção de consolidação futura do domínio, pois que ele vai consolidado para o adquirente, sobretudo quando, pago também o preço, tudo o que resta ao vendedor é tão somente uma obrigação [...]: uma obrigação de assinar uma escritura e um direito de uso e gozo de uma coisa material. [...] No mais, a coisa [sic] pode ser transformada, alienada, destruída pelo adquirente, sem que o chamado compromitente comprador tenha nada a opor, desde que cumpridas as cláusulas que lhe dizem respeito.¹⁸⁸

Com o Código Civil de 2002, o debate sobre a realidade do direito do compromissário comprador foi, de certa forma, pacificado. Todavia, consoante aduz Arnaldo Rizzardo, divergem os autores quanto às “formas como tipificam tal direito”¹⁸⁹: direito real de garantia, de aquisição, entre outros.

Uma corrente minoritária defendeu, com fulcro nos estudos de Darcy Bessone, que o direito do compromissário comprador enquadrava-se na categoria dos direitos reais de garantia. Portanto, seria um direito real sobre a coisa alheia. Confira-se:

Destinando-se o registro [...] a garantir a promessa contra a eventual constituição de direito real, em favor de terceiro, não se pode ter dúvida: ela gera direito real, como está expresso no texto [...]. Trata-se, assim, de uma forma especial de direito real de garantia, à qual falta o direito de preferência. Este opera entre credores e, por isso mesmo, é estranho ao campo dos direitos reais. [...] Essencial, neste, é o direito de seqüela, que torna ineficazes os atos constitutivos de direitos reais, em detrimento do direito pessoal garantido.¹⁹⁰

Posição semelhante é a defendida por Maria Helena Diniz, para a qual o direito em comento

¹⁸⁷ MIRANDA, op. cit., 1956. Tomo XIII. p. 117.

¹⁸⁸ SOBRINHO, op. cit. p. 89 - 90.

¹⁸⁹ RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 101 - 102.

¹⁹⁰ BESSONE, op. cit., 1988. p. 140-141.

não é um direito real pleno ou ilimitado como a propriedade, já que o compromissário-comprador não tem direito real sobre coisa própria; não é ele dono do bem [...]. Portanto, trata-se de um direito real sobre coisa alheia de aquisição.¹⁹¹

Essas posições afastam-se da realidade do contrato, não encontrando expressão significativa na jurisprudência hodierna. Para Orlando Gomes¹⁹², “*não satisfaz [...] a sua qualificação como direito real de garantia, destinado unicamente a assegurar a prestação prometida no contrato preliminar.*”

Em sentido semelhante, afirma José Osório de Azevedo Júnior (na esteira dos ensinamentos de Barbosa Lima Sobrinho): “*o direito de propriedade que restou ao compromitente vendedor após o pagamento do preço se aniquilou ao ponto de se converter em mera obrigação de assinar uma escritura.*”¹⁹³ Para o autor, essa obrigação, embora constitua relação jurídica, não integra o patrimônio do compromitente vendedor e, portanto, não há que se falar em direito real “*sobre a coisa alheia*”.

Entendimento recorrente da doutrina contemporânea tem classificado o direito do compromissário comprador, oriundo do contrato registrado, como “*direito real de aquisição*”. Para Caio Mário da Silva Pereira,

É um direito real novo, pelas suas características, como por suas finalidades. E deve, conseqüentemente, ocupar um lugar à parte na classificação dos direitos reais. Nem é um direito real pleno ou ilimitado (propriedade), nem se pode ter como os direitos reais limitados [...]. Mais próximo de sua configuração andou Serpa Lopes, quando fez alusão a uma categoria de *direito real de aquisição*, ocupada pela promessa de venda.¹⁹⁴

Luciano Penteadó também defende que o compromisso gera direito real de aquisição, assim caracterizado:

Este direito real é distinto da propriedade, sendo formado a partir dela. Trata-se de direito real de aquisição. Isto significa que o direito é orientado a que, provado o cumprimento dos deveres obrigacionais principais (quitação), possa o adquirente se tornar dono do imóvel. Afirma, a propósito, o CC 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.” [...] O direito do promitente comprador é direito de aquisição. Exerce posse *pro suo*, ou seja, posse própria, com intenção e título que autoriza o ato possessório. [...] O

¹⁹¹ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 173.

¹⁹² GOMES, op. cit., 2001. p. 329.

¹⁹³ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 62-63.

¹⁹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: Volume IV (posse, propriedade, direitos reais de fruição, garantia e aquisição)*. 18ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 445-446.

conteúdo do direito real [...] é o de, um dia, o compromissário comprador se tornar dono do imóvel. Ou seja, trata-se de direito a que o vendedor preste a escritura definitiva, mediante comprovação do pagamento das parcelas.¹⁹⁵

Em sentido análogo, aproximando-se dessa classificação, Orlando Gomes¹⁹⁶ denomina-o “*direito real sui generis*”. Não obstante o autor admita que o direito do compromissário comprador “*é tão extenso que se assemelha ao domínio útil, pois tem posse do imóvel e exerce as faculdades de uso e gozo*”, não torna ele “*dono do imóvel que se pretende comprar.*”

Elenca, ademais, algumas consequências práticas dessa qualificação como “*direito real sui generis*”, destacando-se

[...] na desapropriação, a indenização é paga ao compromissário; a este se assegura a ação de reivindicação; pode requerer a divisão da coisa comum; os riscos correm por conta do promitente-comprador; cabem a estes as acessões e benfeitorias; não está obrigado a respeitar o contrato de locação em curso ao prometer comprar o imóvel.¹⁹⁷

Sem embargo de algumas diferenças entre os autores, basicamente resta como certa a realidade do direito e o seu afastamento da categoria dos direitos reais de garantia. José Osório de Azevedo Júnior, no entanto, vai além, ao defender a incidência desse direito real sobre coisa já própria (da titularidade do compromissário comprador), consoante se observa do seguinte trecho:

O que nos leva a dar pela realidade desse direito [...] é o exame da postura e do comportamento do compromissário comprador diante da coisa. Essa postura é muito mais de dominação frente à coisa do que de dependência de uma colaboração do promitente para a outorga da escritura definitiva. Utiliza da coisa como dono; dispõe dela livremente (mesmo havendo preço a pagar, o promitente não pode se opor à cessão, e ainda que o contrato disponha em sentido contrário); alienações posteriores não o atingirão; tem seqüela contra a coisa e tem ação de imissão de posse e até mesmo a reivindicatória já está sendo admitida [...]; a coisa passou a integrar seus bens imóveis (o promitente vendedor só ficou com o crédito); sobre a coisa o compromissário exerce um poder direto e imediato; e pode exigir que as demais pessoas não causem dano a ela e a eventual ocorrência do dano vai gerar direito em favor do compromissário e não para o promitente vendedor.¹⁹⁸

4.1.3.1 Direito real, domínio e ação reivindicatória

¹⁹⁵ PENTEADO, op. cit., 2008. p. 424-425.

¹⁹⁶ GOMES, op. cit., 2001. p. 328.

¹⁹⁷ GOMES, op. cit., 2001. p. 330.

¹⁹⁸ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 62.

Questiona-se o cabimento da ação reivindicatória e a legitimidade ativa para sua proposição. Segundo previsão do art. 1.228 do CC/2002, o proprietário, além das faculdades de uso, gozo e disposição sobre a coisa, tem o direito de “*reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*”

Resta saber, outrossim, se o compromitente vendedor pode, na pendência do contrato, reivindicar a coisa prometida para si ou se o compromissário comprador é quem titulariza esse direito e pode reavê-la nos casos previstos pela lei.

Para legitimar-se da ação, ensina Arnaldo Rizzardo, “*deve haver um direito de dispor, de usar e gozar, que está em suspenso, pois um terceiro impede o seu exercício.*”¹⁹⁹ Segundo Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Arenhart, a “*ação reivindicatória se funda no domínio, sendo que o direito à tutela reivindicatória será reconhecido quando restar evidenciado o domínio do autor e a posse injusta do réu.*”²⁰⁰ Deterá legitimidade ativa, destarte, aquele que detiver os poderes inerentes ao domínio.

Para Barbosa Lima Sobrinho, após pago o preço pelo compromissário comprador e registrado o contrato, ao compromitente resta apenas uma “*recordação da propriedade*”²⁰¹ e a obrigação de outorga da escritura. O domínio, assim, seria transmitido quase que de forma plena ao adquirente, pelo que se transmitiria também a ação que o protege (reivindicatória). Confira-se:

[...] a escritura definitiva já não encontra nenhum direito real para transferir, pois que posse, uso, gozo, disponibilidade da propriedade – a famosa “*federação de direitos*” constitutivos do domínio – tudo foi objeto do primeiro contrato e já foi atribuído ao compromissário comprador.²⁰²

Nessa esteira, a doutrina consolidou entendimento de que “*o compromissário comprador, uma vez pago o preço, e com contrato registrado, pode reivindicar o imóvel de quem quer que injustamente o possua*”²⁰³. Estende-se, assim, ao compromissário o disposto no art. 1.228 do CC/2002. Leciona José Osório de Azevedo Júnior:

Enquanto não pago o preço, o poder de dispor sofre ainda a limitação de eventualmente o contrato vir a ser resolvido em caso de inadimplemento por

¹⁹⁹ RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 107.

²⁰⁰ MARINONI, op. cit., 2011. p. 221.

²⁰¹ SOBRINHO, op. cit., p. 90.

²⁰² SOBRINHO, op. cit., p. 91.

²⁰³ AZEVEDO JÚNIO, op. cit., 1992. P. 96.

parte do adquirente. Mas, à medida que o preço vai sendo pago, a limitação da disponibilidade vai desaparecendo, ao mesmo tempo em que, em contrapartida, vai também se extinguindo o “direito residual” do promitente vendedor, direito esse que, desde o compromisso e seu registro, não passa de um direito de crédito com a peculiaridade de estar garantido pela virtualidade de o direito de propriedade vir a se consolidar na pessoa do credor, no caso de não ser paga a dívida.²⁰⁴

O Superior Tribunal de Justiça já decidiu nesse mesmo sentido, conforme se observa dos precedentes abaixo citados:

REIVINDICATÓRIA. AÇÃO PROPOSTA POR COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES COM TÍTULO REGISTRADO. O compromissário-comprador, com o contrato registrado no Registro de Imóveis, preço pago e cláusula de irrevogabilidade, tem legitimidade para propor ação reivindicatória (entendimento majoritário da Turma).²⁰⁵

AÇÃO REIVINDICATÓRIA. LEGITIMIDADE ATIVA. IRREGULARIDADE DO TÍTULO. PREQUESTIONAMENTO. PRECEDENTE DA CORTE. Precedente da Corte admite que a “promessa de compra e venda irrevogável e irrevogável transfere ao promitente comprador os direitos inerentes ao exercício do domínio e confere-lhe o direito de buscar o bem que se encontra injustamente em poder de terceiro.” Serve, por isso, como título para embasar ação reivindicatória [...]²⁰⁶

De todo modo, o que se conclui é que a atribuição de direito real e legitimidade ativa da reivindicatória ao compromissário comprador que registra a promessa irrevogável de venda, aproximam o compromisso da própria compra e venda e concorrem “*para enfraquecer a tese de que é contrato preliminar próprio.*”²⁰⁷

4.1.4 Implicâncias tributárias decorrentes do compromisso de compra e venda

Pelo explanado até o momento, principalmente no que se refere à imissão na posse do compromissário comprador, tem-se que este pode usar e gozar do imóvel, como se dono fosse. Pelo que, responsabiliza-se por algumas obrigações fiscais que o gravam.

As características dos direitos possessórios e reais oriundos do compromisso permitem a incidência de tributos que possuam como fatos impositivos

²⁰⁴ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 96.

²⁰⁵ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Resp nº 59.092/SP. Relator: Ministro Barros Monteiro, 4ª Turma, DJ de 15/10/2001. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 24/10/2012.

²⁰⁶ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Resp nº 252.020/RJ. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, 3ª Turma, DJ de 13/11/2000. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 24/10/2012.

²⁰⁷ GOMES, op. cit., 2001. p. 328.

a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóveis por natureza (Imposto Predial Territorial Urbano e Imposto Territorial Rural). Quanto ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), grassam na doutrina e na jurisprudência dúvidas e divergências quanto a sua incidência na hipótese.

Em cada um deles, a definição do momento de transmissão da propriedade e dos direitos de domínio útil e posse terá implicância na demarcação de seu aspecto temporal e sujeito passivo. Para José Osório de Azevedo Júnior, inclusive, em “*matéria tributária, o compromisso de compra e venda recebe tratamento praticamente igual ao de propriedade, principalmente no caso de tratar-se de compromisso quitado.*”²⁰⁸ Vejamos.

No que concerne à incidência do IPTU e do ITR, não restam dúvidas quanto à caracterização do compromissário comprador como contribuinte das exações. Dois são os motivos:

O primeiro e mais importante decorre do fato de que quem detém o compromisso de compra e venda quitado e registrado no Cartório de Imóveis, detém praticamente todos os elementos da propriedade. Isso porque, segundo Flávio Melo Monteiro (tomando por base os estudos de Barbosa Lima Sobrinho e José Osório de Azevedo), a “*transferência dos direitos já se dá no momento da inscrição, sendo a escritura definitiva, em verdade, mero bis-in-idem.*”²⁰⁹

Assim, o compromissário que leva a registro o contrato, se não proprietário, certamente será titular do domínio para fins de incidência do Imposto Predial Territorial Urbano ou do Imposto Territorial Rural.

Cintia Estefania Fernandes²¹⁰ defende que estando preenchidas estas condições (registro e pagamento), deve-se eleger preferencialmente o compromissário comprador como sujeito passivo direto do tributo, e não o nu-proprietário. O argumento principal utilizado pela autora decorre do fato de que o art. 150, §3º da CF/88²¹¹ estabeleceu que a imunidade recíproca dos entes federados

²⁰⁸ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 245.

²⁰⁹ MONTEIRO, Flávio Melo. *O compromisso de Compra e Venda e o Aspecto Temporal da Hipótese de Incidência do ITBI*. In Revista Dialética de Direito Tributário nº 83. São Paulo: Dialética, Agosto de 2002. p. 45.

²¹⁰ FERNANDES, Cintia Estefania. *IPTU: Texto e Contexto*. São Paulo: Quartier Latin, 2005. p. 330-331.

²¹¹ Art. 150 e §3º da CF/88: “Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: [...] VI - instituir impostos sobre: a) patrimônio,

não aproveita o compromissário comprador de imóvel pertencente à determinada pessoa política: a CF faria, assim, menção expressa ao compromissário como contribuinte do IPTU. Confira-se:

[...] entende-se que a partir da Constituição de 1988, figurará no polo passivo do IPTU, além do que estabelece o art. 150, §3º da CF/88, o compromissário comprador, nos casos de existência de compromisso de compra e venda, cujo preço estabelecido tenha sido quitado, desde que tal transação tenha sido averbada no registro de imóveis e o compromissário comprador detenha a posse direta do imóvel.²¹²

O segundo argumento favorável à sujeição passiva do compromissário é decorrência lógica dos direitos possessórios advindos do contrato, que não se subordinam obviamente ao registro no albo imobiliário. Como é cediço, a posse direta também constitui fato gerador do IPTU (art. 32 do CTN) e do ITR (art. 29 do CTN).

Importante referir que não é qualquer posse que enseja a incidência da norma tributária: o STJ firmou entendimento no sentido de ser *“impossível considerar contribuinte de imposto sobre a propriedade imobiliária quem exerce a posse sem ânimo definitivo, como é o caso da pessoa que firma contrato de locação, ou comodato.”*²¹³

Complementa Cintia Estefania Fernandes que, para fins de incidência do IPTU e do ITR, *“o detentor da posse é aquele que possui o bem imóvel como se proprietário fosse, que tem na posse a externalização da propriedade, não se tratando de posse a qualquer título [...], mas sim a posse ad usucapionem”*.²¹⁴

A posse do compromissário comprador, como visto, decisivamente preenche os requisitos exigidos pelo Egrégio Tribunal²¹⁵. É o que se observa do excerto extraído do seguinte acórdão, submetido ao rito dos Repetitivos (art. 543-C do CPC):

renda ou serviços, uns dos outros; [...] § 3º - As vedações do inciso VI, "a", e do parágrafo anterior não se aplicam ao patrimônio, à renda e aos serviços, relacionados com exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário, nem exonera o promitente comprador da obrigação de pagar imposto relativamente ao bem imóvel.”

²¹² FERNANDES, op. cit., 2005. p. 330.

²¹³ ALEXANDRE, Ricardo. *Direito Tributário Esquemático*. 6ª ed. São Paulo: Método, 2012. p. 566.

²¹⁴ FERNANDES, op. cit., 2005. p. 324.

²¹⁵ Nesse propósito, colhem-se os seguintes precedentes do STJ: RESP nº 979.970/SP, Relator: Min. Luiz Fux, 1ª Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp nº 1022614/SP, Relator: Min. Humberto Martins, 2ª Turma, DJ de 17.4.2008; REsp nº 712.998/RJ, Relator: Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, DJ de 8.2.2008; REsp nº 759.279/RJ, Relator: Min. João Otávio de Noronha, 2ª Turma, DJ de 11.9.2007; REsp nº 868.826/RJ, Relator:

A controvérsia dos autos baseia-se na possibilidade de responsabilização do proprietário do imóvel (promitente vendedor) pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, diante da existência de negócio jurídico que visa a transmissão da propriedade, no caso, contrato de compromisso de compra e venda. [...] Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Quando o CTN considera contribuinte do IPTU o possuidor a qualquer título, refere-se às hipóteses de relações de direito real, no qual se inclui o contrato de promessa de compra e venda irrevogável.²¹⁶

Refira-se que nessas situações em que o contrato ainda não está registrado, para a jurisprudência do STJ tanto o compromissário (possuidor *ad usucapionem*) quando o compromitente (titular da “nua propriedade”) podem ser sujeitos passivos dos tributos. Inclusive, ambos podem figurar conjuntamente no polo passivo em ações de cobrança dos impostos. Foi o consignado pelo Ministro Luiz Fux no trecho do seguinte precedente, de sua relatoria:

É que, nas hipóteses em que verificada a “contemporaneidade” do exercício da posse direta e da propriedade (e não a efetiva sucessão do direito real de propriedade, tendo em vista a inexistência de registro do compromisso de compra e venda no cartório competente), o imposto sobre o patrimônio poderá ser exigido de qualquer um dos sujeitos passivos “coexistentes”, exegese aplicável à espécie, por força do princípio de hermenêutica *ubi eadem ratio ibi eadem legis dispositio*.²¹⁷

Sob o rito dos recursos repetitivos²¹⁸, a Segunda Turma decidiu que, havendo mais de um contribuinte responsável pelo pagamento do IPTU, o legislador tributário municipal pode optar prioritariamente por um deles. Caso a lei aponte ambos ou nenhum, a escolha será da autoridade tributária.

Mas a sujeição passiva do compromissário envolve ainda outra questão: a do ITBI, cuja norma constitucional de incidência (art. 156, II da CF/88)²¹⁹ prevê a transmissão onerosa da propriedade ou a cessão de direitos reais como fatos impositivos do tributo.

Min. Castro Meira, 2ª Turma, DJ de 1.8.2007; REsp nº 793073/RS, Relator: Min. Castro Meira, 2ª Turma, DJ 20.2.2006. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 22/10/2012.

²¹⁶ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Resp nº 1.111.202/SP. Relator: Ministro Mauro Campbell Marques, 1ª Seção, DJ de 18/06/2009. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 21/10/2012.

²¹⁷ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Resp nº 1.073.846/SP. Relator: Ministro Luiz Fux, 1ª Seção, DJ de 18/12/2009. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 21/10/2012.

²¹⁸ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Resp nº 1.110.551/SP. Relator: Ministro Mauro Campbell Marques, DJ de 18/06/2009. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 29/10/2012.

²¹⁹ Art. 156, II da CF/88: “Compete aos Municípios instituir impostos sobre: [...] II - transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.”

Apesar da evolução da legislação infraconstitucional sobre o compromisso (atribuindo-lhe caráter real e aptidão à transferência dos poderes dominiais), por conta do princípio da tipicidade fechada que vige no direito tributário, ainda há receio em considerar que o negócio registrado efetivamente transmite a propriedade.

O Supremo Tribunal Federal, com base em entendimento consolidado em 1984 no julgamento da RP nº 1.121²²⁰, assevera que o compromisso de compra e venda “*não transmite direitos reais nem configura cessão de direitos à aquisição deles, razão por que é inconstitucional a lei que o tenha como fato gerador de imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos*”.

Nessa esteira, em recente julgado o Ministro Eros Grau invocou o precedente para afirmar que “*a celebração do compromisso de compra e venda não gera obrigação de pagamento do ITBI*”²²¹, eis que somente se transmite a propriedade com o registro do respectivo título no competente cartório. O mesmo se assentou nos julgamentos do AI nº 554.586/DF e do AI nº 457.177, da relatoria do Ministro Gilmar Mendes e Joaquim Barbosa, respectivamente julgados em 03/02/2006 e 26/06/2005.

Não obstante a posição do Supremo, o ponto tem gerado muita divergência entre os Municípios. A guisa de exemplo, transcreve-se o disposto no §3º, do artigo 20, da Lei nº 1.344 do Município do Rio de Janeiro²²², que considera ocorrido o fator gerador do ITBI no momento do pagamento completo do preço ajustado:

O promitente vendedor e o promitente cessionário, na hipótese de haver quitação contratual, ficam obrigados a apresentar à repartição fazendária o respectivo título, acompanhado da prova de pagamento do imposto, efetuado na forma do *caput* deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data prevista no instrumento para o efetivo pagamento total do preço [...].

Acerca do tema, refira-se a opinião de Flávio Melo Monteiro²²³, para o qual estando o compromisso quitado e devidamente registrado, ocorre a mudança da titularidade da propriedade e a incidência do ITBI. A transcrição na escritura pública

²²⁰ BRASIL. *Supremo Tribunal Federal*. Acórdão na RP nº 1.121/GO. Relator: Ministro Moreira Alves, DJ de 13/04/1984. Disponível em www.stf.jus.br. Acesso em 02/11/2012.

²²¹ BRASIL. *Supremo Tribunal Federal*. Acórdão no AgRg no AI nº 603.309. Relator: Ministro Eros Grau, DJ de 23/02/2007. Disponível em www.stf.jus.br. Acesso em 02/11/2012.

²²² Apud MONTEIRO, Flávio Melo. *O compromisso de Compra e Venda e o Aspecto Temporal da Hipótese de Incidência do ITBI*. in Revista Dialética de Direito Tributário nº 83. São Paulo: Dialética, 2002. p. 36.

²²³ MONTEIRO, Flávio Melo. *O compromisso de Compra e Venda e o Aspecto Temporal da Hipótese de Incidência do ITBI*. in Revista Dialética de Direito Tributário nº 83. São Paulo: Dialética, 2002. p. 39.

consistiria em mero *bis in idem*, e não teria implicância alguma para fins de incidência do imposto. Confira-se:

O ITBI só pode incidir sobre o ato que efetivamente transmite a propriedade, bem como a sua cessão, em obediência ao arquétipo constitucional disposto no art. 156, III da CF. [...] São pois absolutamente constitucionais as leis municipais que fixam como fato gerador do ITBI (aspecto temporal da hipótese de incidência), momento não coincidente com a efetiva transcrição da escritura definitiva, mas sim com a simples inscrição do contrato.²²⁴

Para o Superior Tribunal de Justiça, ao revés, “o registro imobiliário é o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Assim, a pretensão de cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o Ordenamento Jurídico.”²²⁵ Nesse sentido, cite-se o seguinte precedente:

TRIBUTÁRIO - ITBI - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - FATO GERADOR NÃO CARACTERIZADO. Promessa de compra e venda de imóvel, sem registro, não transfere a propriedade e não constitui fato gerador do ITBI (precedentes do STF e do STJ).²²⁶

Criticando a posição assumida pelo Egrégio Tribunal, Alcides da Fonseca Sampaio²²⁷ explica que o fato gerador do ITBI não pode ser considerado ocorrido na inscrição registral, pois tal ato público somente visa conferir oponibilidade *erga omnes* ao direito real adquirido. O aspecto temporal do ITBI se consolidaria “no momento da celebração do negócio jurídico que origina a transferência do bem imóvel”²²⁸. No presente caso, o compromisso de compra e venda devidamente quitado.

A par das controvérsias expostas, relevante referir a norma imunizatória contida no art. 156, II da Constituição Federal de 1988²²⁹, segundo a qual o ITBI não incide sobre direitos reais de garantia. Apesar do embate sobre o fato gerador e o aspecto temporal de incidência do imposto, tem-se aceitado que o ITBI incide na transmissão decorrente de cessão de contrato de compromisso de compra e venda:

²²⁴ MONTEIRO, op. cit., 2002. p. 45.

²²⁵ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Resp nº 253.364/DF, 1ª Turma. Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros, DJ de 02/2001. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 29/10/2012.

²²⁶ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Acórdão no Resp nº 264064/DF, 1ª Turma. Relator: Ministro Garcia Vieira, DJ de 11/12/2000. Disponível em www.stj.jus.br. Acesso em 29/10/2012.

²²⁷ SAMPAIO, Alcides da Fonseca. *ITBI: Momento de Incidência na Compra e Venda de Imóveis*. In Revista Dialética de Direito Tributário nº 25, de outubro de 1997. p. 14-36.

²²⁸ SAMPAIO, op. cit., 1997. p. 36.

²²⁹ Art. 156, II da CF/88: “Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: [...] II - transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.”

CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RECOLHIMENTO. ITBI. CESSÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO. NOVA SISTEMÁTICA DO CÓDIGO CIVIL. 1. Pela nova dogmática do Código Civil (art. 1225, VII), o direito do promitente comprador de imóvel, agora, caracteriza-se como direito real, e a sua cessão, conseqüentemente, caracteriza-se como cessão de direitos reais, na dogmática do inciso II, da Lei Distrital n. 11/88, dispositivo não alcançado pela AIL 838-6/98, como bem destacado pela d. procuradoria de justiça.²³⁰

A afirmação derroca a tese, anteriormente exposta, de que o direito que se originaria deste contrato seria de mera garantia e incidiria sobre bem alheio.

De toda sorte, a análise dos aspectos tributários revela insofismável contradição existente no sistema jurídico pátrio: embora o instituto do compromisso tenha evoluído significativamente na seara civil (tanto que o direito do compromissário foi alçado à categoria de direito real), no âmbito tributário (inobstante as considerações quanto à incidência do IPTU e do ITR) há relutância em considerá-lo com eficácia suficiente à transmissão proprietária (fato gerador do ITBI).

Com efeito, a leitura tributária do compromisso de compra e venda (ainda que soe como um contrassenso jurídico), é produto das questões socioeconômicas que o circundam²³¹: a alta carga tributária que recaía sobre as transmissões imobiliárias foi um dos motivos que impulsionou a celebração de reiterados compromissos.²³² Para José Osório de Azevedo Júnior,

só por argumentos lógicos e jurídicos, é impossível compreender como pôde vingar majoritariamente o ponto de vista segundo o qual, nos negócios *inter vivos* através de compromisso de compra e venda, não tenha havido transmissão do imóvel (e assim não se pagava o imposto).²³³

²³⁰ BRASIL. *Tribunal de Justiça do Distrito Federal*. Apelação Cível nº 20040110279824. Relator: Silvânio Barbosa dos Santos, 1ª Turma Cível, DJU de 02/08/2005. Disponível em www.tjdft.jus.br. Acesso em 02/11/2012.

²³¹ José Osório de Azevedo Júnior aponta que os ensinamentos de Barbosa Lima Sobrinho (que sempre propugnou que o compromisso é contrato definitivo e transmite efetivamente a propriedade), não produziram os frutos esperados na jurisprudência da época pois seus estudos “*se destinavam a demonstrar a incidência de imposto nas transmissões imobiliárias, e que ocorre sempre, no Brasil, uma ‘conspiração universal toda vez que se trata de iludir interesses fiscais’*. [...] *Na verdade, o que ocorria na época é que a carga tributária era pesadíssima (cerca de 10% nas transmissões inter vivos [...]), muito acima do que o comum dos contribuintes podia suportar, o que acabava atraindo maior número de adeptos à tal ‘conspiração universal’*”. (In AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 23).

²³² Sem embargo desses aspectos socioeconômicos, talvez os únicos aptos a justificar a não incidência do ITBI na hipótese, a posição atualmente é criticável, tendo em vista os contornos assumidos pelo contrato. Para José Osório de Azevedo Júnior, as operações imobiliárias pactuadas sob a forma de compromisso de compra e venda, de cessão e de promessa de cessão, hoje, “*poderiam, em princípio, sofrer a incidência do imposto de transmissão inter vivos*”. (In AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 245).

²³³ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 23.

4.2 NATUREZA JURÍDICA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

A doutrina majoritária²³⁴, consoante adiantado, costumava definir o compromisso de compra e venda como espécie de contrato preliminar²³⁵, destinado à realização do contrato definitivo de compra e venda.

Todavia, os efeitos práticos oriundos do contrato (direitos possessórios, direito de adjudicação compulsória, direito real do compromissário comprador e obrigações tributárias), mitigam essa classificação teórica, permitindo que se delineie uma “redefinição” dessa natureza jurídica.

Conforme lição de Enzo Roppo, nos contratos ditos preliminares

as partes já definiram os termos essenciais da operação econômica que tencionam realizar [...], mas não querem passar de imediato a actuá-la juridicamente, não querem concluir, desde já, o contrato produtor dos efeitos jurídico-econômicos próprios da operação.²³⁶

O que ocorre com o compromisso é exatamente o oposto: os efeitos jurídico-econômicos da operação representada pelo contrato concluem-se com a celebração e desenvolvimento do compromisso, e não de contrato posterior.

Mesmo ante essa constatação, registre-se, alguns autores continuam vinculando a natureza jurídica do compromisso ao pré-contrato. Arnaldo Rizzardo, apesar de reconhecer a eficácia imediata do contrato (“os tradicionais poderes inerentes ao domínio [...] são transferidos ao promissário comprador desde logo, enquanto o promitente vendedor conserva para si a propriedade nua”²³⁷), ainda

²³⁴ Autores que definem o compromisso como pré-contrato ou contrato preliminar: Darcy Bessone (in BESSONE, op. cit., 1988. p. 78); Caio Mário da Silva Pereira (in PEREIRA, op. cit., 1997. p. 120); Clóvis do Couto e Silva (in COUTO E SILVA, op. cit., 1976. p. 157-162); Francisco José Ferreira Muniz (in MUNIZ, op. cit., 1998. p. 120-122); Silvio de Salvo Venosa (in VENOSA, op. cit., 2003. p. 571-572); Luciano de Camargo Penteado (in PENTEADO, op. cit., 2008. p. 421-422); Hamid Charaf Bdine Jr (in BDINE JR., op. cit., 2006. p. 62-63); Arnaldo Rizzardo (in RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 85-92); Pontes de Miranda (in PONTES DE MIRANDA, op. cit., 1956. T. XIII. p. 109-128).

²³⁵ Segundo Orlando Gomes, “o conteúdo da promessa de contrato, segundo os prosélitos da teoria da obrigação de fazer, reduz-se à obrigação de estipular o contrato definitivo. O efeito principal desse negócio jurídico seria tornar obrigatória a celebração de outro contrato.” In GOMES, Orlando. *Contratos*. 12^a ed. Forense: Rio de Janeiro, 1992. p. 154.

²³⁶ ROPPO, op. cit., 1988. p. 102-103.

²³⁷ RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 88.

defende que ele “*tem por objeto uma prestação de fazer, prestação esta consistente na celebração de outro contrato, o definitivo*”.²³⁸

Para Hamid Charaf Bdine Jr., a antecipação dos efeitos do contrato não o descaracteriza como preliminar, pois a obrigação primordial permaneceria sendo a de outorga da escritura. Confira-se:

[...] não parece, porém, que o fato de o compromisso acarretar – em geral, mas não obrigatoriamente -, a transferência de poderes típicos do domínio, bem como de não haver a possibilidade de o promitente vendedor recusar a escritura definitiva quando o preço estiver quitado, seja suficiente para descaracterizá-lo como contrato preliminar. É que, apesar disso, o objeto principal do compromisso de compra e venda continuará sendo a outorga definitiva [...].²³⁹

Com efeito, não há que se negar a existência da obrigação de entrega da escritura pelo compromitente, um *fazer*. Entretanto, com fulcro nos estudos de Clóvis do Couto e Silva, não parece essa ser a prestação que caracterize o compromisso de compra e venda como um todo.

Segundo tese desenvolvida por José Osório de Azevedo Jr.²⁴⁰, o direito fundamental do compromissário comprador não é um “direito de crédito” (outorga da escritura definitiva). Ao revés, defende o autor, na esteira do já demonstrado, que o compromisso “*gera, fundamentalmente, uma obrigação de dar, uma obrigação de fazer e, uma vez inscrito, acarreta o surgimento de um direito real em favor do compromissário comprador*.”²⁴¹

De todas essas obrigações, a de maior relevo seria a obrigação de dar: “*assim como ocorre na compra e venda, o compromissário comprador quer a coisa e o compromitente vendedor quer o preço*”.²⁴² A própria adjudicação compulsória, somente admitida em obrigações de dar, é suficiente a ratificar tal ponto de vista. Nesse propósito, leciona Orlando Gomes que o compromissário comprador

tem [...], realmente, o singular direito de se tornar proprietário do bem que lhe foi prometido irrevocavelmente à venda, sem que seja inevitável nova declaração de vontade do promitente. Bastará pedir ao juiz a adjudicação compulsória, tendo completado o pagamento do preço. Assim sendo, está excluída a possibilidade de ser o compromisso de venda um contrato preliminar, porque **só é possível adjudicação compulsória nas**

²³⁸ RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 85.

²³⁹ BDINE JR., op. cit., 2006. p. 63.

²⁴⁰ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 26.

²⁴¹ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 26.

²⁴² AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 26.

obrigações de dar e, como todos sabem, o contrato preliminar ou promessa de contratar gera uma obrigação de fazer, a de celebrar o contrato definitivo.²⁴³ (destaques nossos)

O adimplemento do compromisso, desta feita, não se situaria no plano obrigacional (contrato preliminar), mas no real, como ocorre com todos os negócios que visam a transmissão da propriedade imobiliária.²⁴⁴ Explica-se melhor:

A posse *ad usucapionem*, definitiva e funcionalizada do compromissário comprador revela que o verdadeiro intento do compromisso é a aquisição proprietária. Além de poder defender sua posse contra o alienante e mesmo contra terceiros, caso o contrato se prolongue no tempo sem a outorga da correspondente escritura de transmissão, a propriedade pode ser adquirida originariamente mediante usucapião ordinária.

Mesmo assim, se pago o preço e irretroatável o contrato, por força do direito imprescritível de adjudicação compulsória, a escritura pode ser suprida por sentença judicial com iguais efeitos. E, se registrado o contrato, o adquirente dispõe de direito real sobre o imóvel, podendo (além dos demais poderes dominiais já fixados com o pagamento do preço) reivindicá-lo de quem ilegalmente o possua.

Ora, diante de tais efeitos, enfatiza-se o compromisso em detrimento da escritura definitiva. Assim é que a “*escritura não se constitui em outro negócio jurídico*”²⁴⁵, mas apenas em um ato devido que expressa o cumprimento de uma das (dentre tantas) obrigações assumidas no contrato²⁴⁶.

A respeito do tema, bem distingue Waldyr Grisard Filho:

[...] equivocam-se os que classificam a promessa irretroatável como um contrato preliminar. Naquele, pelo qual uma das partes promete vender à outra algum bem, há de parte do vendedor uma obrigação de dar – cujo objeto da prestação é uma coisa ou direito [...] -, o imóvel, e uma de fazer – que tem como objeto da prestação a própria atividade -, outorgar a escritura de venda. [...] Enquanto nos contratos não preliminares o conteúdo destes consiste diretamente na própria prestação, [...] o objetivo da obrigação

²⁴³ GOMES, op. cit., 2001. p. 324.

²⁴⁴ Vide Capítulo II desta Monografia, intitulado “*O Sistema Brasileiro de Transmissão da Propriedade Imobiliária*”.

²⁴⁵ AZEVEDO JÚNIOR, op. cit., 1992. p. 25.

²⁴⁶ Para Orlando Gomes, inclusive, “*a lei do parcelamento do solo já admitiu, embora timidamente, a dispensa da escritura*”. Confira-se do art. 41 da Lei nº 6.766/1979: “*Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.*” (destaques nossos). In GOMES, op. cit., 2001. p. 323.

traduz-se num *facere*, consistente numa segunda declaração de vontade destinada a constituir o verdadeiro contrato definitivo.²⁴⁷

Em razão disso, Orlando Gomes propugna que o compromisso de compra e venda, pela “*natureza do direito que confere ao compromissário*”²⁴⁸, não se ajusta ao conceito de contrato preliminar²⁴⁹. O autor o define, em verdade, como sendo espécie de “*contrato preliminar impróprio*”²⁵⁰, assim concluindo:

É, pois, a promessa de venda – que melhor se diria compromisso de venda para prevenir ambiguidades – o contrato típico pelo qual as partes se obrigam reciprocamente a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel, mediante a reprodução do consentimento no título hábil.²⁵¹

O jurista aponta, ainda, outro indício de que o compromisso não é contrato preliminar, mas sim uma modalidade especial: “*a admissão expressis verbi (art. 27 da Lei nº 6.766) de pré-contrato*” de compromisso de compra e venda²⁵². Segundo o autor,

esta possibilidade de obrigar-se alguém a concluir o contrato de promessa (compromisso de venda) e obter compulsoriamente seu registro pois se teria o absurdo contra-senso de admitir um pré-contrato de outro, que, ademais, não regularia as relações entre as partes.²⁵³

A previsão legal certamente consagra o caráter definitivo do compromisso. É a lição de Arnaldo Rizzardo, que, nos seguintes termos, esclarece a notável diferença entre o pré-contrato da Lei nº 6.766/1979 e o compromisso de compra e venda:

Trata-se de tentativa preliminar, de promessa de contrair o compromisso de compra e venda. É uma situação preliminar, em que as partes preparam as condições do negócio. Contrapõe-se ao compromisso porque este é negócio definitivo.²⁵⁴

²⁴⁷ GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 60.

²⁴⁸ GOMES, op. cit., 2001. p. 324.

²⁴⁹ Apesar disso, o jurista observa que, no plano prático, há qualquer semelhança entre eles, que dá “*a impressão de que é um negócio jurídico precursor de outro*”. In GOMES, op. cit., 2001. p. 324.

²⁵⁰ Apud AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 24. e GRISARD FILHO, op. cit., 1993. p. 58-59.

²⁵¹ GOMES, op. cit., 2001. p. 324.

²⁵² Art. 27 da Lei nº 6.766/1979: “*Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão. § 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.*”

²⁵³ GOMES, op. cit., 2001. p. 325.

²⁵⁴ RIZZARDO, op. cit., 1998. p. 95.

Nesse diapasão, José Osório de Azevedo Júnior, relembrando as lições de Alberto Trabucchi²⁵⁵, afirma que o compromisso é “*contrato definitivo de eficácia imediata*”²⁵⁶. Para o doutrinador italiano,

il contratto preliminare, ora descritto, va tenuto distinto da quello che nella pratica si chiama con lo stesso nome – viene detto *compromesso* – ma che non è promessa reciproca di contrarre, bensì contratto definitivo vero e proprio, accompagnato dalla promessa di riprodurre il consenso (non di dare, ma di riprodurre il consenso già dato) in una forma particolare.²⁵⁷

Uma análise global dessas constatações permite concluir, ainda na esteira dos ensinamentos de Trabucchi, que o compromisso de compra e venda não somente possui eficácia imediata, como muito se aproxima da categoria dos “*contratos com eficácia real*”.

O jurista italiano faz uma distinção entre contratos denominados “*obrigatórios*”, dos quais derivam consequências pessoais, e contratos “*translativos*”, dos quais resultam imediatamente efeitos reais.²⁵⁸ A diferenciação se daria em termos “relativos”, pois

Effetti reali ed effetti obbligatori spesso si trovano insieme nello stesso contratto (pensiamo, nella compravendita, al passaggio del diritto reale di proprietà e alla obbligazione di pagare il prezzo); inoltre, rispetto ad un unico contratto nello stesso soggetto si trovano insieme posizioni di diritto e di obbligo [...].²⁵⁹

De qualquer forma, haveria que se verificar qual efeito é o preponderante no contrato, para fins de enquadrá-lo nessa classificação. Segundo Trabucchi, a compra e venda italiana seria o exemplo típico de contrato translativo, confira-se: “*nei contratti con efficacia reale, se sono consensuali – como la compravendita – il trasferimento o la costituzione del diritto reale si attuano per effetto immediato del consenso.*”²⁶⁰

De fato, a aquisição da titularidade plena e formal da propriedade somente se dá, em nosso sistema, com a transcrição da escritura no registro imobiliário (art.

²⁵⁵ TRABUCCHI, Alberto. *Istituzioni di Diritto Civile*. 12ª ed. Padova: Casa Editrice Dott. Antonio Milani, 1960.

²⁵⁶ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 27.

²⁵⁷ TRABUCCHI, op. cit., 1960. p. 630.

²⁵⁸ TRABUCCHI, op. cit., 1960. p. 639.

²⁵⁹ TRABUCCHI, op. cit., 1960. p. 639.

²⁶⁰ TRABUCCHI, op. cit., 1960. p. 653.

1.245 do CC/2002)²⁶¹. No entanto, também foi afirmado que com a celebração do compromisso transmite-se a maioria dos poderes dominiais (ou todos, com o registro do contrato), restando ao compromitente nada mais que a nua propriedade²⁶². E é precisamente nesse sentido que se assevera a “*eficácia real*” do compromisso de compra e venda.

Salvatore Satta, há anos, assinalava a promessa de venda como um contrato de eficácia real imediata. Confira-se:

Ora, la volontà dispositiva c'è tanto nella vendita quanto nella promessa di vendita (o di costituzione di altro diritto reale): tale promessa non può quindi considerarsi come una promessa di volere (che sarebbe incoercibile) ma come una volontà dell'effetto, che non ha più bisogno di alcuna ulteriore volizione per il suo costituirsi. Nasce dalla promessa il diritto alla costituzione dell'effetto (quando si saranno verificate le condizioni del trasferimento) [...].²⁶³

Indubitavelmente, repetindo a lição do mestre italiano, nasce do compromisso “o direito à constituição do efeito (quando são verificadas as condições da transmissão)”²⁶⁴ e esses efeitos situam-se muito mais no plano real do que no obrigacional.

Altino Portugal Soares Pereira, ao referir-se aos contratos com efeitos reais, leciona que neles há a “*sujeição da parte obrigada não a uma nova manifestação volitiva, mas aos efeitos decorrentes do próprio contrato.*” O mesmo ocorre com o compromisso: as partes não querem uma nova manifestação de vontade, mas sim a transferência do imóvel no futuro.²⁶⁵

Assinala José Osório que “a obrigação de dar é assumida pelo compromitente vendedor no momento capital do negócio, isto é, por ocasião da assinatura do contrato, quando ocorre a única manifestação de vontade das partes.”²⁶⁶ Apoiado nesses fundamentos, afirma o autor que

²⁶¹ Art. 1.245 do CC/2002: “*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*”

²⁶² Sobre a “nua-propriedade”, leciona Barbosa Lima Sobrinho, em citação à Lafayette: “*a propriedade privada dos direitos de usar e fruir, se torna, por assim dizer, estéril. A perpetuidade deste estado de coisas reduziria o domínio a uma pura quimera e só teria por efeito impedir o tirarem-se da coisa todas as utilidades e vantagens, de que ela é susceptível, quando sujeito à vontade soberana do dono.*” In SOBRINHO, op. cit., p. 88-89.

²⁶³ SATTA, Salvatore. *L'esecuzione forzata (Trattato di Diritto Civile Italiano, vol. 15, t. 1, fasc. 2)*. 3ª ed. Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1954. p. 263.

²⁶⁴ Tradução livre de SATTA, op. cit., 1954. p. 263.

²⁶⁵ PEREIRA, op. cit., 1957. p. 53.

²⁶⁶ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 27.

o compromisso deve ser encarado como uma espécie do gênero compra e venda [...], ou deve ser encarado como um contrato preliminar impróprio, isto é, aquele em que a principal e real manifestação de vontade, o negócio jurídico propriamente dito, se dá no primeiro contrato, não passando o último de mero adimplemento do primeiro.²⁶⁷

Nota-se, assim, ante à insuficiência da definição do compromisso como contrato preliminar próprio, a aproximação deste contrato com o de compra e venda imobiliária. De fato (até pelo apontado no primeiro capítulo), há que se reconhecer que “há uma duplicidade de regimes jurídicos para o compromisso e para a compra e venda”²⁶⁸, cada qual com suas especificidades. Todavia, consoante aduz José Osório, “os efeitos mediatos de ambos os contratos são os mesmos, isto é, ambos vão acarretar a transferência do domínio, apesar de nenhum deles ter força para operar essa transferência por si próprios.”²⁶⁹

4.2.1 A causa do compromisso e sua equivalência à compra e venda

Conforme ensina Santoro-Passarelli, a “causa” de um negócio jurídico é a função que este “deve desempenhar, olhada como razão determinante para que o sujeito o realize”.²⁷⁰ Seria, assim, o “elemento objetivo do negócio: objetivo porque é congênito a uma determinada figura de negócio e lhe dá a sua nota típica.”²⁷¹

O estudo é útil pois, segundo Orlando Gomes, o contrato preliminar é “um contrato autônomo, que se distinguiria do contrato definitivo de compra e venda pela peculiaridade da causa”²⁷². E, explica Alcides Tomasetti Jr., a causa do contrato preliminar

está em assegurar às respectivas partes a introdução diferida, ou a conformação básica, do regramento de seus interesses, acerca de determinado objeto, mediante um segundo contrato (definitivo), cujo dever de conclusão, ou de complementação e conclusão, está vinculativamente previsto no primeiro.²⁷³

²⁶⁷ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 45.

²⁶⁸ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 66.

²⁶⁹ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 66.

²⁷⁰ SANTORO-PASSARELLI, Francesco. *Teoria Geral do Direito Civil*. Tradução de Manuel de Alarcão. Coimbra: Atlântida, 1967. p. 100.

²⁷¹ SANTORO-PASSARELLI, op. cit., 1967. p. 100-101.

²⁷² GOMES, op. cit., 2001. p. 321.

²⁷³ TOMASETTI JR., Alcides. *Execução do Contrato Preliminar*. São Paulo, 1982. p. 09.

Na realidade, defende o autor que, inobstante haja notável diferença entre a causa do negócio preliminar e a do definitivo, observa-se que este último possui uma “dupla causa”: uma que é “variável consoante a sua própria função econômico-social”²⁷⁴ (característica típica que o distingue do preliminar), e outra que se denomina “causa pressuposta”²⁷⁵. Significa dizer que o contrato definitivo, “enquanto adimplemento-negócio jurídico, tem sua causa pressuposta no preliminar; trata-se então de causa solvendi.”²⁷⁶

Entretanto, como visto, para grande parte da doutrina o compromisso de compra e venda não é modalidade negocial preliminar: a “razão determinante” para que as partes o realizem não é a celebração de outro contrato, com o diferimento dos efeitos econômico-jurídicos deste para outro momento.²⁷⁷

Se a obrigação basilar (ou de maior relevância) prevista no compromisso é de “dar”, conclui-se que sua causa distancia-se da do contrato preliminar e que a entrega do bem não é mera “pressuposição” da causa de eventual contrato definitivo (compra e venda). Pelo que, é de se indagar qual a sua causa e se ela encontra, ou não, semelhança com a da compra e venda.

Para Santoro-Passarelli,

a causa do negócio de venda é sempre a troca da coisa vendida pelo preço, quaisquer que sejam depois as utilizações – os motivos – que o vendedor e o comprador se proponham dar, respectivamente, ao preço resultante da venda e à coisa adquirida.²⁷⁸

Ora, consoante assevera José Osório de Azevedo Jr., “isto é rigorosamente o que acontece [...] com o compromisso de compra e venda”²⁷⁹, mediante o qual “o compromitente pode exigir o preço e o compromissário [...] a transferência da coisa”²⁸⁰.

²⁷⁴ TOMASETTI JR., op. cit., 1982. p. 11.

²⁷⁵ TOMASETTI JR., op. cit., 1982. p. 11.

²⁷⁶ TOMASETTI JR., op. cit., 1982. p. 11.

²⁷⁷ Segundo lição de Alcides Tomasetti Jr., com a celebração de contrato preliminar “as partes não querem concluir desde logo o contrato tendente à produção dos efeitos econômico-jurídicos próprios à operação de que tratam. Preferem, por vários motivos, remeter a produção de tais efeitos a um momento sucessivo, um segundo tempo; mas querem também a certeza de que esses efeitos, no tempo oportuno, virão a se realizar.” In TOMASETTI JR., op. cit., 1982. p. 04-05.

²⁷⁸ SANTORO-PASSARELLI, op. cit., 1967. p. 101.

²⁷⁹ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 68.

²⁸⁰ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 68.

Referida semelhança, que aproxima a causa dos negócios jurídicos, é assinalada por diversos autores. Barbosa Lima Sobrinho elenca direitos que estariam presentes em ambos contratos, observe-se:

- 1) Direito de possuir, de deter fisicamente a coisa. É transferido nos dois contratos, o de compra e venda e o de compromisso de compra e venda.
- 2) Direito de fazer da coisa [sic] os usos e empregos a que se presta. Também é transferido nos dois contratos, assim como o direito a todos os seus frutos, rendimentos e produtos.
- 3) Igualmente se transfere o direito de dispor da coisa, o de transformá-la e desnaturá-la, Assim como o direito de defendê-la contra as violências e injúrias de terceiros.²⁸¹

Orlando Gomes, ainda que não o admita como modalidade de venda, afirma que o compromisso *“desenha-se nitidamente na promessa bilateral de venda, irrevogável e quitada. Todos os elementos do contrato de compra e venda constam do compromisso assumido pelas partes”*.²⁸²

Nos dois contratos (compromisso e compra e venda), portanto, a obrigação capital estipulada seria a de “dar”. Luciano Penteado (não obstante pense de forma diversa do aqui exposto), assim afirma sobre a presença desta obrigação na compra e venda:

[...] a compra e venda imobiliária encerra uma obrigação de dar, isto é, uma obrigação de transferir a propriedade do bem sobre o que se enceta negócio jurídico. Assim como o compromisso de compra e venda, não transfere de per si a propriedade, exigindo-se o registro imobiliário para que o efeito aquisitivo se dê.²⁸³

Ao que parece, para usar a terminologia adotada por Tomasetti, a *“função econômico-social”*²⁸⁴ dos contratos (venda e compromisso de venda) é a mesma: a troca do bem pelo preço ajustado. E se assim o é, não há que se falar que um é contrato preliminar do outro.

Nessa esteira, Alberto Trabucchi traz à baila outra comparação importante entre a compra e venda e o compromisso, relevante sobretudo para ratificar a afirmação de que este último não é contrato preliminar daquele. Confira-se:

Suole avvenire che i contraenti di una vendita immobiliare quando redigono il documento del contratto senza ministero di notaio si impegnano di rifare l'atto in forma pubblica allo scopo di avere il documento nella forma richiesta

²⁸¹ SOBRINHO, op. cit., p. 85.

²⁸² GOMES, op. cit., 2001. p. 323.

²⁸³ PENTEADO, op. cit., 2008.

²⁸⁴ TOMASETTI JR., op. cit., 1982. p. 11.

per transcrivere. L'atto privato è già definitivo e produce immediatamente i suoi effetti concreti.²⁸⁵

O contrato de compra e venda pendente da forma pública (escritura definitiva), assim, seria tão apto a produzir efeitos no mundo jurídico quanto o compromisso ainda sem escritura pública.

Na realidade, segundo aduz José Osório de Azevedo Jr., o compromisso não somente equivaleria à venda (a causa é a mesma) como, “*estando registrado, é mais forte do que o contrato de venda não registrado.*”²⁸⁶ Explica o jurista:

Se registrado o compromisso, o compromissário, além dos direitos pessoais de que é titular contra o compromitente, goza ainda de direito real, com todas as regalias decorrentes dessa situação. Já o comprador, com contrato não registrado, só é titular de direitos pessoais contra o vendedor, com todas as limitações daí decorrentes.²⁸⁷

Diante de tais constatações, parecem não se sustentar mais as opiniões que definem o compromisso como um negócio preliminar: se seus efeitos são imediatos e sua causa é a mesma que a da venda (ou, ainda, é ele mais forte que esta), o compromisso não pode ser outra coisa que não contrato definitivo, cujo adimplemento se situa no plano de direito das coisas (transmissão proprietária).

²⁸⁵ TRABUCCHI, op. cit., 1960. p. 630.

²⁸⁶ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 68.

²⁸⁷ AZEVEDO JR., op. cit., 1992. p. 68.

5 CONCLUSÃO

Partindo das bases teóricas estruturadas por Clóvis do Couto e Silva, o compromisso de compra e venda apresenta-se como negócio jurídico causal que visa à transmissão da propriedade. E, como assevera José Osório de Azevedo Jr., seria ele contrato definitivo, de eficácia imediata e com causa coincidente com a da compra a venda: a troca do bem pelo preço ajustado.

Tais delineamentos, consoante exposto, desenvolveram-se ao longo do tempo e segundo as demandas socioeconômicas (motivo pelo qual se arriscou dizer que ocorreu uma “redefinição” da natureza jurídica do compromisso).

Consignou-se, ademais, que a principal obrigação estipulada no contrato é a de entrega do imóvel (um dar, e não um *facere*) e, nesse ínterim, José Osório de Azevedo Jr. e Orlando Gomes apontaram que o direito do compromissário não se resume a mero direito de crédito: o contrato não gera consequências apenas no plano obrigacional²⁸⁸.

Pelo que, aproximou-se o compromisso da categoria dos “contratos com eficácia real”, concluindo que dele emergem imediatamente a vontade e o direito à constituição dos efeitos, situados preponderantemente no plano real.

Nesse diapasão, poderia se aventar, ainda, a existência de certa tendência à “consensualização” da transmissão imobiliária brasileira, em detrimento das transferências formais e abstratas de outrora.

²⁸⁸ Conclusão semelhante foi referida no capítulo segundo desta monografia, em que se afirmou ser o compromisso de compra e venda exemplo prático da tese de Clóvis do Couto e Silva sobre a separação relativa entre os planos real e obrigacional no adimplemento dos contratos que visam a transmissão imobiliária.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de. *Contrato-Promessa: uma síntese do regime vigente*. 8ª ed., rev. e ampl. Coimbra: Almedina, 2004.

AZEVEDO JR., José Osório de. *Compromisso de Compra e Venda*. 3ª ed., rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 1992.

ALEXANDRE, Ricardo. *Direito Tributário Esquemático*. 6ª ed. São Paulo: Método, 2012.

BESSONE, Darcy. *Da compra e venda: promessa e reserva de domínio*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988.

BDINE JR., Hamid Charaf. *Compromisso de compra e venda em face do Código Civil de 2002: contrato preliminar e adjudicação compulsória* in *Revista dos Tribunais*, v. 843, p. 58-84. São Paulo: Revista dos Tribunais, janeiro de 2006.

COUTO E SILVA, Clovis Veríssimo do. *A obrigação como processo*. São Paulo: José Bushatsky, 1976.

DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos Del derecho civil patrimonial*. Volumen Primero: Introduccion teoria Del contrato. 4ª ed. Madrid: Editorial Civitas, 1993.

DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos Del derecho civil patrimonial*. Volumen Segundo: Las relaciones obligatorias. 4ª ed. Madrid: Editorial Civitas, 1993.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.

FERNANDES, Cintia Estefania. *IPTU: Texto e Contexto*. São Paulo: Quartier Latin, 2005.

FIGUEIREDO, Fábio Vieira; GIANCOLI, Brunno. *Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 2009.

GARCIA, Fernando (coord). *O Crédito Imobiliário no Brasil: caracterização e desafios*. São Paulo: FGV, 2007. Disponível em <http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/trabalho_fgv.pdf> Acesso em 14/09/2012.

GRISARD FILHO, Waldyr. *Contrato Preliminar e Compromisso de Compra e Venda (Doutrina, Prática e Jurisprudência)*. Curitiba: JM & MPA, 1993.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 25ª ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GOMES, ORLANDO. *Direitos Reais*. 12ª ed. atual. e notas de Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GROSSI, Paolo. *Primeira lição sobre direito*. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

KONDER, Carlos Nelson; RENTERÍA, Pablo. *A funcionalização das relações obrigacionais: interesse do credor e patrimonialidade da prestação*. In TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (org). *Diálogos sobre Direito Civil*. Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 265 – 297.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Direito das obrigações: em busca de elementos caracterizadores para compreensão do Livro I da parte especial do Código Civil*. In: CANEZIN, Claudete (org). *Arte Jurídica*. Vol.I. Curitiba: Juruá, 2005. p. 277-290.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *A cessão de créditos: reflexões sobre a causalidade na transmissão de bens no direito brasileiro*. *Revista da Faculdade de Direito da UFPR*, v. 42, p. 133-154, 2005.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria Geral das Obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005.

LUCENA, José Mario Pereira. *O mercado habitacional no Brasil*. Rio de Janeiro: FGV, 1985.

MAGALHÃES, Vilobaldo Bastos de. *Compra e Venda e Sistemas de Transmissão da Propriedade*. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. *Execução (Curso de Processo Civil, vol 3)*. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 5ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MARQUES, Claudia Lima (coord). *A Nova Crise do Contrato: Estudos sobre a Nova Teoria Contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Parte Geral. Tomo I (Introdução: Pessoas Físicas e Jurídicas)*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1970.

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Parte Geral. Tomo III (Fatos Jurídicos: Negócios Jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova)*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954.

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XI (Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária)*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi.

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XIII (Direito das Coisas: Loteamento. Direitos de Vizinhança)*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1956.

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XXII (Direito das obrigações: obrigações e suas espécies. Fontes e espécies de obrigações)*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958.

PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial. Tomo XXXIII (Direito das obrigações: títulos ao portador, títulos nominativos, títulos endossáveis)*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1961.

MONTEIRO, Flávio Melo. *O compromisso de Compra e Venda e o Aspecto Temporal da Hipótese de Incidência do ITBI*. In Revista Dialética de Direito Tributário nº 83. São Paulo: Dialética, 2002. p. 36 a 45.

MUNIZ, Francisco José Ferreira. *Embargos de terceiro à penhora: a questão da posse do promitente comprador*. In MUNIZ, Francisco José Ferreira. *Textos de Direito Civil*. Curitiba: Juruá, 1998.

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

PEREIRA, Altino Portugal Soares. *A Promessa de Compra e Venda de Imóveis no Direito Brasileiro*. Curitiba: Livraria Universitária, 1957.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. III: Fontes das Obrigações. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV: Direitos Reais. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PIANOVSKI RUZYK, Carlos Eduardo; FRANK, Felipe. *Revisitando os Direitos Reais a partir de sua interface com o Direito Obrigacional: a importância da relatividade entre os planos real e obrigacional nas relações privadas*. In Sequencia: estudos jurídicos e políticos. Vol. 32, nº 63. Florianópolis: 2011. p. 133-158.

RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano*. 5ª ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

RODRÍGUEZ, Carlos Eduardo López. *Introdução ao pensamento e à obra jurídica de Karl Larenz*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1995.

ROPPO, Enzo. *O Contrato*. Coimbra: Livraria Almedina, 1988.

SAMPAIO, Alcides da Fonseca. *ITBI: Momento de Incidência na Compra e Venda de Imóveis*. In Revista Dialética de Direito Tributário nº 25, de outubro de 1997.

SANTORO-PASSARELLI, Francesco. *Teoria Geral do Direito Civil*. Tradução de Manuel de Alarcão. Coimbra: Alântida, 1967.

SATTA, Salvatore. *L'esecuzione forzata (Trattato di Diritto Civile Italiano, vol. 15, t. 01, fasc. 02)*. 3ª ed. Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1954.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

SOBRINHO, Barbosa Lima. *As transformações da compra e venda*. Rio de Janeiro: Borsoi.

TOMASETTI JR., Alcides. *Execução do contrato preliminar*. São Paulo, 1982.

TRABUCCHI, Alberto. *Istituzioni di diritto civile*. 12ª ed. Padova: CEDAM, 1960.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. Vol. 5. 3ª ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2003.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; TALAMINI, Eduardo. *Curso avançado de processo civil, volume 3: processo cautelar e procedimentos especiais*. 10ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.