

**Universidade Federal do Paraná  
Faculdade de Direito**

**Ordem dos Advogados do Brasil – Seção do Paraná  
Escola Superior de Advocacia**

**CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO CONTRATUAL EMPRESARIAL  
2002**

**TERMO DE APROVAÇÃO DE MONOGRAFIA**

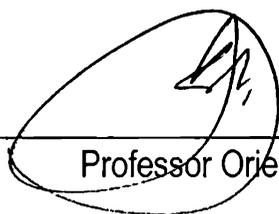
Aluno: LUCIANO MARLON RIBAS MACHADO

Título da Monografia: A EFETIVIDADE DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NOS  
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Professor Orientador: ALBERTO VELLOZO MACHADO

Por este Termo de Aprovação, o Professor Orientador aprova a apresentação da versão final da Monografia, em conformidade com os dados acima indicados, autorizando sua apresentação perante Banca Examinadora, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista.

Curitiba, 06 de outubro de 2003.



---

Professor Orientador

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ  
ESCOLA SUPERIOR DA ADVOCACIA  
FACULDADE DE DIREITO**

**A EFETIVIDADE DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NOS  
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS**

**CURITIBA  
2003**

**LUCIANO MARLON RIBAS MACHADO**

**A EFETIVIDADE DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NOS  
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS**

Monografia apresentada ao Curso  
de Especialização da Universidade  
Federal do Paraná - Escola Superior  
de Advocacia  
Orientador: Prof. Alberto Vellozo  
Machado

**CURITIBA  
2003**

## **Agradecimentos**

*Agradeço aos meus pais que ensinaram uma educação que desejo saber aplicar com meus filhos, e agradeço principalmente à minha mãe que ao longo de todos esses anos me deu força e incentivo para que eu trilhasse corretamente o longo e árduo caminho da vida, que me injetou energia para que realizasse e concluísse esse trabalho, pois sem ela, nada disso poderia ser possível.*

*A Ana Maria Voloxki, um verdadeiro anjo da guarda, que sempre esteve presente nos momentos em que precisei, que sempre me acolheu com um largo sorriso que lhe é peculiar. Uma servidora do Ministério Público que cedo chegará ao sonho almejado, pois sua competência e força de vontade fazem dela uma pessoa especial.*

*Ao mestre, professor e orientador Dr. Alberto Vellozo Machado, que na Universidade ensinou com maestria o que lecionou e como orientador deste trabalho, além de orientar, contribuiu com sua riqueza literária. Agradecimento aos cinco anos que o conheço e aos ensinamentos que transmitiu. A satisfação de ter escolhido corretamente um professor que cobrou muito e demonstrou que essa cobrança foi para que o estudo realizado gerasse resultados, o que significativamente aconteceu.*

*A todos que entenderam meus motivos quando fiquei nervoso, desesperado e triste, compreendendo e apoiando-me nos momentos mais difíceis para que eu pudesse terminar o projeto almejado.*

## **LISTA DE ABREVIATURAS**

CC/02 – Código Civil de 2002

NCC – Novo Código Civil

CPC – Código de Processo Civil

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJSP – Tribunal de Justiça de São Paulo

TJPR – Tribunal de Justiça do Paraná

TAMG – Tribunal de Alçada de Minas Gerais

TACRJ – Tribunal de Alçada Cível do Rio de Janeiro

TJBA – Tribunal de Justiça da Bahia

## SUMÁRIO

LISTA DE ABREVIATURAS.....	iv
SUMÁRIO.....	v
INTRODUÇÃO.....	01
CAPÍTULO I – FATOS JURÍDICOS.....	03
1.1 Ato Jurídico ( <i>lato sensu e stricto sensu</i> ).....	03
1.1.2 Classificação dos fatos.....	03
1.2 Negócio Jurídico.....	07
1.2.1 Conceito.....	07
1.2.2 Classificação dos Negócios Jurídicos.....	07
1.2.3 Interpretação do Negócio Jurídico.....	09
1.2.4 Elementos do Negócio Jurídico.....	10
CAPÍTULO II – AUTONOMIA DA VONTADE (PACTA SUNT SERVANDA E AUTONOMIA PRIVADA (DIRIGISMO CONTRATUAL)).....	13
CAPÍTULO III – CONTRATO.....	19
3.1 Conceito e Elementos Essenciais dos Contratos.....	19
3.2 Princípios Contratuais.....	21
3.3 Fases de Formação do Vínculo Contratual .....	23
3.4 Efeitos dos Contratos.....	24
3.5 Função Social e Econômica do Contrato.....	25
3.6 Classificação dos Contratos.....	26
CAPÍTULO IV – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....	27
4.1 Histórico.....	27
4.2 Efeitos e Extinção.....	30
4.3 Natureza Jurídica.....	31
CAPÍTULO V – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....	37
5.1 Conceito.....	37
5.2 Características.....	38
5.3 Natureza Jurídica.....	40
5.4 Legislação.....	41
CAPÍTULO VI – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....	42

6.1	Posição Doutrinária.....	44
6.2	Posição Pretoriana.....	47
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	58

## INTRODUÇÃO

O compromisso de compra e venda imobiliária é a forma inicial das tratativas de aquisição de imóveis, que na grande maioria são para abrigar uma família, tornando-se então seu principal bem, que também, por tal razão, revela interesse social sobre este contrato.

O presente esforço monográfico busca demonstrar o entendimento que vem tratado como novo direito real inserido no Código Civil de 2002.

Será abordada a definição de ato jurídico (*lato e stricto sensu*), dando um enfoque aos negócios jurídicos, tanto no Novo Código Civil quanto no Código Civil de 1916, com vistas a texturizar os compromissos de compra e venda.

Dentro da autonomia de vontade analisaremos o *pacta sunt servanda*, bem como no tópico acerca da autonomia privada, faremos uma pequena abordagem sobre dirigismo contratual.

Análise necessária é a verificação da relação existente entre autonomia de vontade e privada, com a inserção em nosso ordenamento dos princípios da eticidade, da socialidade e da operabilidade, princípios estes que nasceram para reger as relações inter-subjetivas que, no mais das vezes, se manifestam pela via contratual.

Inseridos nestes princípios estão a boa-fé objetiva, a equidade e outros fundamentos que surgem privilegiados no Novo Código Civil e mudam agora a forma de pensar dos operadores do direito.

Faremos, ainda, uma abordagem sobre contratos, seus efeitos, classificações e função social, a considerar, neste ponto, ser a função social do contrato outra inovação introduzida pelo Novo Código Civil.

Após a delimitação da autonomia e dos elementos que regem o contrato, será verificado o conceito, características e natureza jurídica do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis.

Diante da incerteza que até hoje cercou o compromisso de compra e venda e da necessidade ou não do registro para possibilitar a ação de adjudicação compulsória, faz-se um estudo detalhado sobre o tema, verificando se este compromisso serve como meio de aquisição da propriedade, em uma análise comparativa entre o Novo Código Civil e o Código Civil de 1916.

Em seguida tem-se um breve apanhado sobre adjudicação compulsória, delimitando o seu conceito, características, natureza jurídica e a legislação pertinente.

Por fim, examina-se a relação entre adjudicação compulsória e o compromisso de compra e venda, verificando se este compromisso é meio hábil para a aquisição da propriedade. E, complementando, analisa-se, ainda, a possibilidade de adjudicação pelo promitente comprador, que agindo com boa-fé tenta adquirir seu imóvel e muitas vezes não consegue, pois a outra parte, agindo com má-fé, não disponibiliza o imóvel comprado. Neste capítulo, vem a posição doutrinária e a posição pretoriana, consignando-se a jurisprudência vigente em nosso ordenamento jurídico.

## CAPÍTULO I - FATOS JURÍDICOS

### 1.1 Ato Jurídico (*latu sensu e stricto sensu*)

O direito tem seu ciclo vital: nasce, desenvolve-se e extingue-se. Essas fases ou momentos decorrem de fatos, denominados fatos jurídicos, por produzirem efeitos jurídicos.

O fato jurídico *latu sensu* é o elemento que dá origem aos direitos subjetivos. Do direito objetivo não surgem diretamente os direitos subjetivos, sendo necessária uma força de propulsão que se denomina fato jurídico.

Segundo Sérgio Cavalieri Filho “fato jurídico é o acontecimento capaz de produzir conseqüências jurídicas, como o nascimento, a extinção e a alteração de um direito subjetivo”<sup>1</sup>.

São os direitos subjetivos, portanto, os acontecimentos pelos quais as relações jurídicas nascem, se modificam e se extinguem e que contém abstrata previsão normativa.

#### 1.1.2 Classificação dos Fatos

O fato jurídico em sentido amplo pode ser dividido em natural ou humano:

a) natural: não há intervenção da vontade humana. Decorre da natureza. Esse evento natural consiste no fato jurídico *stricto sensu*, que ora é ordinário (nascimento, maioridade) e outras vezes é extraordinário (caso fortuito, força maior).

b) humano: são os atos jurídicos em sentido amplo. São ações humanas que criam, modificam, transferem ou extinguem direitos.

É o acontecimento que depende da vontade humana e divide-se em atos lícitos e ilícitos:

---

<sup>1</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio: Programa de Responsabilidade Civil, 3ª edição, SP, Malheiros Editores, 2002, pág. 24.

Lícitos: são os atos humanos a que a lei defere os efeitos almejados pelo agente. Praticados em conformidade com o ordenamento jurídico, produzem efeitos jurídicos voluntários, desejados pelo agente.

Ilícitos: são aqueles que, por serem praticados em desacordo com o prescrito no nosso ordenamento, produzem efeitos jurídicos involuntários, mas impostos por esse ordenamento. Criam deveres ao invés de direitos. Hoje, admite-se que os atos ilícitos integram a categoria dos atos jurídicos pelos efeitos que produzem.

Os atos lícitos dividem-se em: atos jurídicos em sentido estrito, negócio jurídico e ato-fato jurídico.

Tanto no ato em sentido estrito quanto no negócio jurídico é exigida a manifestação de vontade.

No negócio jurídico (a exemplo, o Contrato de Compra e Venda) a ação humana visa diretamente a alcançar um fim prático permitido em lei, dentre a multiplicidade de efeitos possíveis, sendo necessária uma vontade qualificada, sem vícios.

No ato jurídico, o efeito da manifestação da vontade está predeterminado na lei (exemplo, o reconhecimento de paternidade), não havendo, por isso, qualquer dose de escolha da categoria jurídica.

A ação humana baseia-se em uma simples intenção e não em uma vontade qualificada e, em razão disso, nem todos os princípios do negócio jurídico, como os vícios do consentimento e as regras sobre nulidade e anulabilidade, aplicam-se aos atos jurídicos em sentido estrito não provenientes de uma declaração de vontade, mas de uma simples intenção.

Muitas vezes o efeito do ato não é desejado nem imaginado pelo agente, mas decorrente de uma conduta. O exemplo clássico é o louco que acha um tesouro, vindo a adquirir a metade deste. Mesmo que a intenção não fosse essa, a aquisição foi decorrência de um dispositivo legal, no caso, o artigo 1264 do Código Civil/02. É demandado apenas o ato material de achar, sendo o louco proprietário de parte do tesouro. Essas ações têm a denominação de atos-fatos jurídicos ou fatos jurídicos em sentido estrito. Nessa modalidade ressalta-se a consequência do ato, sem levar em consideração, a vontade de praticá-lo.

No negócio jurídico há uma composição de interesses, um regramento quase sempre bilateral, como ocorre na celebração de contratos, tendo a manifestação de vontade uma finalidade negocial que cria, modifica, adquire, extingue direitos. Não

se pode esquecer, nesta leitura, do negócio jurídico unilateral, no qual há somente uma manifestação de vontade (exemplo, testamento).

Verifica-se, assim, que o ato jurídico é carente de conteúdo e pobre na criação de efeitos, não constituindo exercício da autonomia privada e sua satisfação somente se concretiza pelos modos determinados na lei.

O Novo Código Civil substituiu a expressão genérica “ato jurídico”, que se encontrava no Código Civil de 1916, pela designação “negócio jurídico”, pois somente este é mais profuso em suas conseqüências e justifica uma detida regulamentação. Para os atos jurídicos lícitos que não são negócios jurídicos, foi designado o artigo 185 do Novo Código Civil, no qual é determinado aplicar, no que couber, as disposições disciplinadoras do negócio jurídico.

Oportuno enfatizar, quanto à novel codificação, o ensinamento de Miguel Reale indicando que se norteia por três princípios cardeais, a seguir apresentados, os quais relevam três vias no pertinente às relações jurídicas civis, eis que permitem interpretar quanto aos pactos o melhor caminho à garantir aos pólos contratantes o bem da vida visado. No compromisso de compra e venda a sua importância é evidente, considerando, mesmo, a vulnerabilidade do comprador ante o vendedor, que tem o poder de transmitir ou não a propriedade da coisa.

São estes os princípios<sup>2</sup>:

1) Princípio da Eticidade: esse princípio para Miguel Reale engloba a boa-fé, a lealdade, a equidade e outros. Ocorre a valorização ética, não esquecendo também das técnicas jurídicas conquistadas.

Deve-se criar novas normas genéricas, não havendo a preocupação em tentar tutelar todos os modelos jurídicos, pois sempre existem as evoluções. Com essas normas ou cláusulas gerais, os modelos vão se adequando, todos em conformidade com a lei, pois assim haverá uma constante atualização.

A boa-fé, equidade, justa causa e lealdade são concepções abertas, sem exclusiva vinculação tão só a preceitos normativos expressos, ocorrendo uma superação do positivismo jurídico concedendo ao julgador maior poder para a busca da solução justa e equitativa com base em critério ético-jurídicos.

---

<sup>2</sup> REALE, Miguel. Visão Geral do novo Código Civil. Jus Navigandi, Teresina, a 6, nº 54, fevereiro 2002. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto>.

O Novo Código Civil invoca a boa-fé como uma essencialidade para a realização dos contratos, ocorrendo a referência disso na parte geral (artigo 113, 187 e no artigo 422) e assim o é para que haja a valorização da pessoa humana, pois este é o ponto chave.

2) Princípio da Operabilidade: é a forma como se realizará o contrato. O Direito é feito para ser executado, operacionalizando e realizando de forma clara a execução para não ocorrer a suscitação de dúvida, estabelecendo soluções normativas para facilitar a interpretação e aplicação pelo operador do direito.

Um exemplo dessa operacionalidade é a distinção entre prescrição e decadência. Foi estabelecido o que é prescrição, e o que não estiver elencado neste rol, será decadência.

Ainda leva tal princípio, a adoção de normas abertas, quando impossível determinar com precisão o alcance da regra jurídica ou nos casos em que é analisada a boa-fé (exemplo: artigo 575, parágrafo único e artigo 720, parágrafo único, ambos do NCC), tudo visando a concretização do direito.

3) Princípio da Sociabilidade: neste princípio o ponto central é a função social do contrato. A prevalência do coletivo sobre o individual.

A relatividade dos efeitos do contrato vincula somente as partes até o momento que interferir na esfera de um terceiro.

A relatividade está limitada à função social do contrato, os efeitos não são mais somente para quem contrata, a eficácia é para a sociedade.

Os artigos 421 (função social do contrato) e 422 (boa-fé e probidade) do Novo Código Civil demonstram com clareza a valorização da socialidade nos contratos<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Artigo 421 do NCC in verbis: A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Artigo 422 do NCC in verbis: Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

## 1.2 Negócio Jurídico

### 1.2.1 Conceito

O negócio jurídico funda-se na “autonomia privada”, ou seja, no poder de auto-regulamentação dos interesses que contém a enunciação. É no entendimento de Maria Helena Diniz “uma norma concreta estabelecida pelas partes”<sup>4</sup>.

Deve haver a manifestação de vontade, mas deve esta manifestação visada pela parte estar em conformidade com a norma jurídica, podendo os interessados auto-regularem, dentro dos limites legais, seus interesses particulares.

Sérgio Cavaliere esclarece que “a característica do negócio jurídico é ser uma declaração de vontade destinada a criar direitos e obrigações. Só se pode falar em negócio jurídico quando a conduta do homem se alia à vontade de produzir consequências jurídicas específicas, como o contrato, a renúncia etc”<sup>5</sup>.

### 1.2.2 Classificação dos Negócios Jurídicos:

Classificam-se os negócios jurídicos em:

I- quanto às vantagens que produzem:  
II- gratuitos: se as partes obtiverem vantagens ou enriquecimento patrimonial sem qualquer contraprestação. Doação é o exemplo.

III- Onerosos: ambos os contratantes obtém, vantagens, porém há uma contraprestação. Compra e venda é um exemplo.

I- quanto à manifestação de vontade:  
a) unilaterais: aperfeiçoam-se com uma única manifestação de vontade, como o testamento. Subdivide-se em receptícios, no qual a declaração de vontade tem de se tornar conhecida pelo destinatário para produzir efeitos e não-receptícios,

---

<sup>4</sup> DINIZ, Maria Helena: Curso de Direito Civil Brasileiro, Teoria Geral do Direito Civil, 1º v., SP, Editora Saraiva, 1996, pág. 276

<sup>5</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio: Programa de Responsabilidade Civil, 3ª edição, SP, Malheiros Editores, 2002, pág. 24.

nos quais o conhecimento por parte de outras pessoas é irrelevante (exemplo, o testamento)

b) bilaterais: é aquele em que há duas manifestações de vontade, tendo o mesmo objeto sobre a manifestação. Seria o acordo de vontades, possuindo também uma subdivisão em: simples quando ocorrer benefício para uma parte e encargo a outra (doação) e, sinalagmático quando houver vantagem e encargo para ambas as partes (Contrato de Compra e Venda)

III- quanto à existência:

a) principais: não dependem de nenhum outro contrato para existir, como o próprio nome já diz, são principais, tem vida própria. Exemplo é o Contrato de Compra e Venda.

b) acessórios: estes dependem do contrato principal para a sua existência. Seria, a grosso modo, um "parasita", pois só viverá se o principal estiver vivo. Como a Compra e Venda e o Contrato de Locação são contratos principais, a fiança poderá, em ambos os casos, ser o acessório. Vale lembrar que o acessório depende do principal para existir, mas a recíproca não ocorre, pois o principal tem vida própria.

IV- quanto ao tempo para produzir efeitos:

a) "inter vivos": destinam-se a produzir efeitos imediatamente, gerando conseqüências jurídicas enquanto estiverem vivos os interessados. Exemplo: promessa de Compra e Venda.

b) "mortis causa": são os negócios destinados a produzir efeitos após a morte do agente. Exemplo, o testamento

V- quanto às formalidades:

a) solenes: conhecidos como formais, são os negócios que devem obedecer à forma prescrita em lei para se aperfeiçoarem.

b) não-solenes: são os negócios realizados de forma livre. Como a lei não exige nenhuma formalidade para o seu aperfeiçoamento, podem ser celebrados por qualquer forma, inclusive a verbal. Exemplo, a compra e venda de um calçado.

VI- quanto ao conteúdo:

a) patrimoniais: se versarem sobre questões suscetíveis de aferição econômica, podendo ser negócios reais ou negócios patrimoniais.

b) Extra-patrimoniais: se atinentes aos direitos personalíssimos e ao direito de família.

VII- quanto seus efeitos:

a) constitutivos: se a eficácia operar *ex nunc* (não retroage), terá seus efeitos a partir da conclusão.

b) declarativos: se a eficácia for *ex tunc* (retroage), seus efeitos se efetivarão a partir do momento em que se operou o fato a que se vincula a declaração de vontade.

### 1.2.3 Interpretação do Negócio Jurídico

O negócio jurídico origina-se de ato volitivo, em que há a realização de um certo objetivo, criando direito subjetivo e impondo obrigações jurídicas.

A lei e o contrato devem ser interpretados, pois nem sempre as cláusulas dos contratos são claras, havendo pontos obscuros ou controversos.

A vontade das partes exterioriza-se por meio de sinais ou símbolos, dentre eles, as palavras.

Nos contratos escritos, a análise do texto, conduz, em regra, à descoberta da intenção das partes, partindo da declaração escrita para chegar à vontade dos contratantes.

Mas quando existem cláusulas obscuras, alegando um dos contratantes que não representa com fidelidade a \*vontade manifestada por ocasião da celebração da avença e tal alegação resta demonstrada, deve-se considerar como verdadeira esta última, pois o artigo 112 do Novo Código Civil Brasileiro declara que: "nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem" <sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> NEGRÃO, Theotonio: Código Civil e Legislação Civil em vigor. 21ª edição. SP, Saraiva, 2002, pág. 1383.

Portanto, o Novo Código Civil Brasileiro deu prevalência à teoria da vontade sobre a da declaração. O acréscimo da expressão “neles consubstanciada”, inexistente no artigo 85 do Código Civil de 1916, correspondente ao atual artigo 112, mostra que se deve atender à intenção manifestada no contrato, e não ao pensamento íntimo do declarante.

Informa o artigo 113 do Novo Código Civil que os negócios jurídicos “devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”.

Deve o intérprete presumir que os contratantes procedem com lealdade e que tanto a proposta como a aceitação foram formuladas dentro do que podiam e deviam eles entender razoável, segundo a regra da boa-fé, que se presume, o que não ocorre com a má-fé que deve ser provada.

Os usos e costumes do local da celebração como informa a parte final do artigo 113 do NCC também devem ser considerados, pois cada localidade tem suas peculiaridades na formação de um vínculo jurídico negocial.

Há outros artigos esparsos no Novo Código Civil e em leis especiais, estabelecendo regras sobre interpretação de determinados negócios: no contrato de adesão, quando houver cláusulas obscuras, deverá ser adotada a interpretação mais favorável ao aderente, conforme artigo 423; cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor (art. 47 do CDC).

Deve-se interpretar o contrato de maneira menos onerosa e prejudicial para o devedor, devendo as cláusulas contratuais ser interpretadas em um todo e não isoladamente.

#### **1.2.4 Elementos do Negócio Jurídico**

Temos no negócio jurídico formas de elementos estruturais:

1) elementos essenciais: constituem requisitos de existência e validade, imprescindíveis à existência do ato negocial, pois formam sua substância, podendo ser gerais (capacidade do agente, objeto lícito e possível e consentimento dos interessados) e particulares (peculiares a certas espécies por serem concernentes à sua forma).

2) acidentais: não são exigidos pela lei, mas introduzidos pela vontade das partes, cláusulas acessórias que as partes acrescentam para modifica alguma de

suas conseqüências naturais, como condição, termo, prazo etc, sendo estes requisitos de eficácia.

Pode, então, o negócio jurídico ser estudado em três planos: o da existência, o da validade e o da eficácia.

Na realidade, não há necessidade de mencionar os requisitos de *existência*, pois esse conceito encontra-se na base do sistema dos fatos jurídicos. A sistemática seguida é a mesma do Código Civil de 1916. Depois de se estabelecerem os requisitos de validade do negócio jurídico, são tratados dois aspectos ligados à manifestação de vontade: a interpretação e a representação. Em seguida, disciplinam-se a condição, o termo e o encargo, que são auto-limitações da vontade. Por fim, surge nos capítulos IV e V os artigos que falam sobre os defeitos (art. 138 ao art. 165 do NCC) e invalidades (art. 166 ao art. 184 do NCC) do negócio jurídico.

Os requisitos de validade do negócio jurídico, de caráter geral são: capacidade do agente; objeto lícito e possível e forma prescrita ou não defesa em lei, conforme artigo 104, incisos I, II e III do Novo Código Civil.

Sobre a capacidade do agente temos que é a aptidão para intervir em negócios jurídicos como declarante. A incapacidade relativa pode ser suprida com a representação onde será o relativamente incapaz assistido. Os absolutamente incapazes não participam do ato, só são representados.

Objeto lícito é também pressuposto para a validade e eficácia dos contratos. Significa não atentar contra a lei, a moral, a ordem pública ou aos bons costumes. É o que não tem empecilhos, não está maculado com algum vício ou irregularidade.

Deve ser também possível, possibilitando a validade na prestação que se realiza, pois se impossível for, será nulo o negócio.

Portanto, conforme o artigo 166, inciso II do Código Civil, sendo o negócio jurídico ilícito ou impossível o seu objeto, será declarado nulo o negócio.

Ser determinado ou determinável, pois se assim não for, será inexecutável a avença.

A ilicitude do objeto é mais ampla, pois abrange os contrários à moral e aos bons costumes.

O contrato deve possuir algum valor econômico. Esse pressuposto da economicidade implica em dizer que o objeto do contrato, tem que importar em algum valor econômico capaz de se transformar, direta ou indiretamente, em

dinheiro, pois se não tiver valor econômico não interessará ao mundo jurídico, já que não terá suporte para uma ação judicial.

A forma é o terceiro requisito de validade do negócio jurídico, e é o meio pelo qual são estes realizados, podendo ser na forma livre ou especial. Não há severidade, bastando apenas a proposta e a aceitação, ou seja, a declaração de vontades das partes para se estabelecer o laço obrigacional entre estas, que por sua vez pode manifestar-se de forma expressa (se dada verbalmente ou por escrito) e a forma tácita (decorrendo de fatos que autorizem o seu reconhecimento).

Quando a lei nada exigir, gerará o contrato efeitos jurídicos independente da forma que estiver revestida, podendo ser oral ou escrita.

Então, determinados contratos em que a lei exige algumas solenidades devem ser revestidos dessa forma especial para sua validade, sendo nulo quando não revestir a forma prescrita em lei ou for preterida alguma formalidade que a lei considere essencial para a sua validade, segundo artigo 145, inciso III do Código Civil.

## **CAPÍTULO II - AUTONOMIA DA VONTADE (*PACTA SUNT SERVANDA*) E AUTONOMIA PRIVADA (*DIRIGISMO CONTRATUAL*)**

Diante das imposições que ocorriam pelo rei, a burguesia começou a se insurgir visando garantir seus direitos. Procurou então, com a Revolução Burguesa, conquistar sua autonomia nas contratações, não tendo que depender da vontade do rei.

A burguesia invocando a liberdade de contratação e igualdade entre as partes tenta a sua independência para contratar.

O objetivo disso é transferir riquezas, está em discussão o patrimônio (qualquer que seja). Será mais importante o contrato quanto mais riquezas houverem para serem transferidas e/ou negociadas. Como antigamente haviam muitas trocas, com a evolução natural que ocorreu na economia, o contrato ganhou uma base solidificada para se firmar, sendo moldado a certas situações. A economia e o direito contratual sempre estão interagindo, pois o contrato sendo um instrumento para normatizar o que ocorre na relação econômica demonstra cunho econômico.

Para a época em que surgia a burguesia, o contrato serviu como uma luva, veio atender os interesses dessa classe dominante.

Essa classe, por ser dominante, impôs sua vontade e para disfarçar suas aspirações e dominações firmou princípios que traziam idéias sociais, políticas e econômicas da época, sendo os dois princípios a liberdade de contratar e igualdade dos contratantes.

Estabelecendo essa definição de contrato, estaria a burguesia maquiando uma superioridade que tinha, pois o passado feudal onde os privilégios e discriminações tinham sido abolidos com as revoluções burguesas e sociedades liberais, deixou obscura a desigualdade de posições jurídico-formais entre os contraentes, e estaria aí garantindo o que se pregava, estaria havendo o respeito com a outra parte, que achando que estava em igualdade contratava, pois tinha a ilusão de estar em pé de igualdade, que não estava mais dominado por desigualdades que ocorriam no antigo regime<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Conforme ROPPO, Enzo. O Contrato. Coimbra: Almedina, 1988. pág. 35, *verbis*: "Considerava-se e afirmava-se, de facto, que a justiça da relação era automaticamente assegurada pelo facto de o conteúdo deste corresponder à vontade livre dos contraentes, que, espontânea e conscientemente, o determinavam em conformidade com os seus interesses e, sobretudo, o determinavam num plano de

Precisava haver a confiança do contratante para dar movimento a esse sistema e maquiando as injustiças o mais fraco se sentiria forte e contrataria livre e conscientemente.

Todos pregavam a paridade de partes perante a lei. Como havia uma suposta igualdade, não poderiam ser declarados vícios por disparidade de partes, nas capacidades legais, respeitando-se assim o direito.

Com essa proclamação de igualdade de todos perante a lei, poderia o indivíduo estipular os pactos que bem entendessem, estipular privativamente o que queriam.

O Estado entra somente para confirmar o que foi contratado, fazendo com que as partes cumpram o contrato, é o *pacta sunt servanda*: o princípio da força obrigatória dos contratos, segundo o qual o contrato faz lei entre as partes, a obrigatoriedade de cumprir o que fora estipulado.

A classe burguesa, movida pelo capital, pois o capitalismo se desenvolve a partir das relações comerciais, faz através da liberdade de contratar com que os contratantes, supostamente iguais, contratem de forma livre, somente podendo a parte mais fraca negar-se a contratar ou discutir termos do contrato.

Gozando da plena liberdade que almejava, a burguesia utilizava o *pacta sunt servanda* para enriquecer em detrimento do economicamente mais fraco. O objetivo era preservar a autonomia da vontade, a liberdade de contratar e a segurança jurídica de que os instrumentos postos a disposição para contratar eram confiáveis.

As pessoas eram servas (escravas) do cumprimento do que fora pactuado, surgindo assim a expressão *pacta sunt servanda*. Há a vinculação dos contratantes e é inviolável em face do Estado ou da coletividade.

Essa liberdade tem a denominação de autonomia de vontade. Segundo Fernando Noronha, "autonomia de vontade era expressão inspirada pela filosofia de Kant, para quem a dignidade da pessoa não se compadece com a submissão a leis outras que não aquelas que dê a si mesma. Era expressão muito adequada, também, porque ressaltava uma evidente influência do jusnaturalismo iluminista do

---

recíproca *igualdade jurídica* (dado que as revoluções burguesas e as sociedades liberais nascidas destas tinham abolido os privilégios e as discriminações legais que caracterizavam os ordenamentos em muitos aspectos semifeudais do 'antigo regime', afirmando a paridade de todos os cidadãos perante a lei): justamente nesta igualdade de posições jurídico-formais entre os contraentes consistia a garantia de que as trocas, não viciadas na origem pela presença de disparidades nos poderes, nas prerrogativas, nas capacidades legais atribuídas a cada um deles, respeitavam plenamente os cânones da justiça comutativa".

século XVIII, ainda através de Kant, naquilo que ela pretendia traduzir: sendo o homem por essência livre, só por sua vontade ele poderia assumir obrigações, tanto políticas como na esfera privada. Se a soberania política residia na 'vontade geral', também o contrato seria governado, por, digamos, um 'poder soberano' similar, que seria a 'vontade individual' <sup>8</sup>.

Como o mais fraco precisa adquirir determinado bem ou serviço, começa a se sujeitar à vontade do mais forte economicamente, aparecendo assim a desigualdade que nunca deixou de existir.

A burguesia trouxe seus dois valiosos princípios para grandes codificações. A vitória obtida pela burguesia em 1789, que teve como consequência mais importante no campo legislativo o Código de Napoleão <sup>9</sup>.

O Código Civil Francês é considerado o Código da Propriedade e nele o contrato assume papel subordinado, dentre as formas de aquisição da propriedade privada.

Esse Estado liberal burguês era mínimo, possuindo algumas matérias. A economia estava com o setor privado e a valorização do patrimônio era essencial. Formava-se o conceito inicial do consumo capitalista de que: "quem não tinha patrimônio não era nada".

Do ponto de vista econômico, o princípio da autonomia de vontade estava em perfeita sintonia com o liberalismo econômico. Neste sentido, Henry de Page, citado por Fernando de Noronha demonstra a noção de autonomia de vontade:

"Por autonomia da vontade deve-se entender, na nossa opinião, o poder que têm as vontades particulares de regularem elas próprias todas as condições e modalidades de seus ajustes (engagements), de decidirem sozinhas e sem tutela legal, da matéria e da extensão de sua convenções, numa palavra, de darem aos seus contratos o conteúdo, o objeto que entenderem conveniente e que lhes é permitido escolherem com toda a liberdade, inspirando-se nos seus únicos interesses, e sob a única garantia de seus consentimentos recíprocos validamente trocados" <sup>10</sup>.

Inegável dizer que o *pacta sunt servanda* consagrou a segurança de cumprimento dos contratos formados, item positivo, mas também gerou a rigidez

---

<sup>8</sup> NORONHA, Fernando. O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais – autonomia privada, boa-fé, justiça contratual. SP, Editora Saraiva, 1994. pág. 112.

<sup>9</sup> BARLETTA, Fabiana Rodrigues. A Revisão Contratual no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor. SP, Editora Saraiva. 2002. pág. 4.

<sup>10</sup> NORONHA, Fernando. O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais – autonomia privada, boa-fé, justiça contratual. SP, Editora Saraiva, 1994. pág. 114.

contratual e absoluta imutabilidade diante de grandes alterações econômico-financeiras que acarretavam enormes injustiças.

Com o mercado dominado pela área privada, começaram a surgir os primeiros problemas econômicos. A auto-regulação do mercado trouxe graves problemas não só econômicos, mas também políticos. Foi uma fase de total instabilidade e a desigualdade entre as partes no que se refere aos contratos, gerando situações absurdas e desleais.

Surge então, o Estado como controlador delimitador tanto do mercado quanto das relações jurídicas abrindo, assim, exceções aos dois princípios sagrados para a burguesia.

Neste momento, surge o dirigismo contratual como forma de atender a determinadas imposições de ordem pública. Surgem também as idéias de revisão contratual (ex: Teoria da Imprevisão) e a restrição da liberdade contratual com intervenções legislativa e jurisprudencial, que foram moldando uma nova forma de contrato, tirando uma parte de seus excessos.

Os contratantes mantiveram a liberdade de regular próprios interesses e relações, sempre observando os limites e as finalidades estabelecidas pela função social do contrato. Não há mais espaço para o arbítrio incondicional, onde o homem contrata livremente visando exclusivamente a vontade privada<sup>11</sup>.

Esclarece Cláudia Lima Marques com o brilhantismo que lhe é peculiar:

“o declínio da liberdade contratual é, portanto, uma fato na moderna sociedade de consumo. O direito embutido da nova concepção de contrato ao invés de combater este declínio, tentando, por exemplo, assegurar a plena liberdade defendida pelos clássicos, aceita estes novos limites impostos. Passa, porém, a verificar: a) se os limites provém do poder estatal, se foram legitimamente impostos, respeitando os direitos constitucionais e tendo amparo em alguma lei; b) se provém dos particulares, se estas limitações, como por exemplo, a imposição do conteúdo do contrato, foram abusivas ou se respeitarem os novos postulados sociais da boa-fé, da segurança, do equilíbrio e da equidade contratual”<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Conforme PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do Direito Civil*; tradução de: Maria Cristina De Cicco. 3ª edição. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. pág. 17, *verbis*: “Querendo tentar uma definição inicial e considerando-a como mero ponto de partida para os sucessivos desenvolvimentos críticos, pode-se entender por “autonomia privada”, em geral, o poder, reconhecido ou concedido pelo ordenamento estatal a um indivíduo ou a um grupo, de determinar vicissitudes jurídicas como consequência de comportamentos – em qualquer medida – livremente assumidos”.

<sup>12</sup> MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*; 3ª edição, SP, Editora Revista dos Tribunais, 1998, pág. 120.

E o doutrinador Fernando Noronha arremata:

"Foi a crítica aos princípios da autonomia privada e da liberdade contratual que permitiu que desabrochassem os princípios da boa-fé e da justiça contratual, os quais aliás nunca deixaram de estar latentes em todos os ordenamentos, apenas eram ofuscados pelo brilho artificialmente acrescentado ao princípio da velha autonomia da vontade.

Atualmente, ao mesmo tempo em que se reconhece a importância econômica e social da autonomia privada (e já quase não se fala em autonomia da vontade), aceita-se que devam ser-lhe assinadas limitações, para salvaguarda dos outros dois princípios, da justiça e da boa-fé, que também tutelam valores essenciais – e, quanto a nós, tão de ordem pública como aquele. O que hoje não se aceita é que a liberdade contratual (um princípio que se não tem natureza apenas ideológica, tem sem dúvida importantíssimo conteúdo ideológico) seja erigida em valor supremo"<sup>13</sup>.

O princípio da força obrigatória dos contratos, como se vê, apesar de estar, como regra, mantido atualmente em nosso direito, não é absoluto, sofre atenuações, pois a doutrina e a jurisprudência vêm adotando, em decorrência do dirigismo contratual a onerosidade excessiva e a teoria da imprevisão, esta última exteriorizada freqüentemente pela cláusula *rebus sic stantibus*<sup>14</sup>.

A teoria da imprevisão ocorre quando um fato superveniente ao contrato vem torná-lo excessivamente oneroso a uma das partes em benefício inesperado da outra. Para isso o juiz poderá revisá-lo, com o intuito de reestabelecer o equilíbrio contratual.

Vinculado a esses dois fatos acima descritos que servem como causas para a revisão contratual, observamos o nascimento e desenvolvimento da boa-fé objetiva dentro da relação contratual.

Ela surge para mostrar uma nova visão da boa-fé, pois o que vimos até hoje foi somente a boa-fé subjetiva, surgindo para fazer frente a massificação imposta no nosso ordenamento.

---

<sup>13</sup> NORONHA, Fernando. O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais – autonomia privada, boa-fé, justiça contratual. SP, Editora Saraiva, 1994. pág. 122/123.

<sup>14</sup> Conforme PERLINGIERI, Pietro. Perfis do Direito Civil; tradução de: Maria Cristina De Cicco. 3ª edição. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. pág. 277, *verbis*: "A doutrina da autonomia privada não corresponde à teoria geral do contrato, ainda que as aquisições alcançadas nesta matéria devam ser consideradas em toda a sua importância; superou-se o dogma do caráter sacro e inviolável do poder de autonomia e colocaram-se em evidência os limites à extensão desse poder (e o sentido dessa limitação). À regulamentação manifestada pelo sujeito no negócio franqueia-se a normativa prevista pela 'lei' ou, à falta, pelos 'usos e pela equidade'; existe, portanto, um concurso de fontes (voluntária, legal, eqüitativa) na regulamentação do contrato: quando, além disso, a lei exclui o particular do poder de incidir sobre a regulamentação, reservando-lhe unicamente a escolha entre concluir um ato e não concluí-lo, o ato de autonomia reduz-se a mero ato de iniciativa".

Essa boa-fé é um comportamento perante o contrato, enquanto a boa-fé subjetiva buscava a intenção íntima do contratante, o que este pensava e o que desejava, a boa-fé objetiva vislumbra o compromisso de fidelidade, cooperação, lealdade e confiança para levar a bom termo o contrato, para buscar a finalização do negócio como ele fora pactuado, dedicando-se a ele objetivamente.

Cláudia Lima Marques dá uma definição didática da boa-fé objetiva:

“Boa-fé objetiva significa, portanto, uma atuação ‘refletida’, uma atuação refletindo, pensando no outro, no parceiro contratual, respeitando-o, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas razoáveis, seus direitos, agindo com lealdade, sem abuso, sem obstrução, sem causar lesão ou desvantagem excessiva, cooperando para atingir o bom fim das obrigações: o cumprimento do objetivo contratual e a realização dos interesses das partes”<sup>15</sup>

Com a inclusão da boa-fé objetiva na formação e execução dos contratos, o que se buscou foi a modificação da análise da relação contratual que estava estagnada. Começa a haver uma análise dinâmica da relação jurídica, com o nascimento – desenvolvimento – extinção do convencionado.

Deve haver um envolvimento geral, tanto do comprador quanto do vendedor, uma obrigação de atuação e conduta, respeitando os direitos do parceiro contratual.

Se não agir assim, estará demonstrada a má-fé, ficando novamente o contrato suscetível a desequilíbrios contratuais como: vantagem excessiva, estipulação de cláusulas leoninas, abuso na qualidade de superioridade contratual, dentre outras.

A boa-fé objetiva é limitadora da autonomia da vontade e criadora de modernos deveres contratuais, pois trouxe um mecanismo para a correta solução dos contratos, limitando e adequando o *pacta sunt servanda* aos novos tempos.

Hoje o *pacta sunt servanda* é o princípio segundo o qual o contrato obriga as partes nos limites da lei e, em não havendo causas supervenientes que justifiquem a sua revisão, o contrato se resolve automaticamente.

## CAPÍTULO III - CONTRATO

### 3.1. Conceito e elementos essenciais dos contratos

Neste capítulo abordaremos o que vem a ser contrato, e o que se necessita para sua formação dentre outros aspectos. Far-se-á isto apenas como uma forma de introdução ao tema que trata de um contrato específico: o Compromisso de Compra e Venda, e para tanto se faz necessário apreender um pouco da teoria geral.

Assevera Orlando Gomes:

"Não é pacífico o entendimento quanto ao significado da categoria designada pelo nome contrato. Será, para alguns, o acordo de vontades necessário ao nascimento da relação jurídica obrigacional; para outros, a própria relação. A aceitação da proposta pelo oblato impulsiona uma relação na qual, em sua forma mais simples, uma das partes assume a posição de *credor* a outra de *devedor* quando as duas não tomam, correlatamente, em situação mais complexa, as duas posições. O vínculo obrigacional, assim contraído, perdura, produzindo efeitos. Pretende-se que o contrato seja, tão-somente, o acordo que o ata"<sup>16</sup>.

Segundo Maria Helena Diniz, é contrato:

"o negócio jurídico, de natureza bi ou plurilateral, onde duas ou mais pessoas acordam, combinando seus interesses para a formação vínculos jurídicos de caráter patrimonial"<sup>17</sup>.

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

Ante o exposto, poder-se-á dizer que:

"o contrato é o acordo entre a manifestação de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinando a estabelecer uma regulamentação de

---

<sup>15</sup> MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 3ª edição. SP: Revista dos Tribunais, 1998. pág. 107.

<sup>16</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 18ª edição. RJ: Forense, 1999. pág. 18.

<sup>17</sup> DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. 2ª edição. SP: Saraiva, 1996. pág. 8

interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial”<sup>18</sup>.

Desse modo, para a formação de um contrato, será necessária a presença de requisitos previstos no art. 104 do CC/02, a saber: "agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei, estes requisitos são chamados de pressupostos de validade ou constitutivos dos contratos e devem estar presentes em todos, sob pena de os mesmos não possuírem validade"<sup>19</sup>.

A capacidade das partes vem a ser o primeiro requisito exigido pelo Código Civil para que o contrato seja válido; é de grande importância já que somente uma pessoa que consegue exprimir sua vontade poderá figurar como parte em um contrato. Caso os contratantes incorram nas hipóteses previstas nos artigos 3º e 4º do CC o ato firmado por aquele contrato pode se tornar nulo ou anulável.

Quanto aos absolutamente e relativamente incapazes os primeiros serão representados por seus pais, tutores ou curadores, conforme estejam sob o poder familiar, tutela ou curatela; já os segundos serão assistidos pelas pessoas a quem a lei determinar, embora possam participar pessoalmente dos negócios jurídicos.

O objeto do contrato deverá ser também possível e suscetível de apreciação econômica, ou seja, que dele possa se auferir um preço e que seja passível de realização, sob pena de exoneração do credor e invalidade do contrato.

O segundo elemento refere-se ao objeto da contratação, que deverá ser lícito para que seja apto a produzir no contrato seus efeitos. Lícito é aquele que não pode ser contrário à lei, à moral, aos princípios da ordem pública e aos bons costumes. Como exemplo de contrato ilícito temos aquele que ajuste pagamento pelo assassinato de alguém.

Outro requisito a ser considerado é a forma utilizada para a formação do contrato, já que a mesma deverá ser legal sob pena de invalidade do ato; atualmente, entretanto, não existe mais rigorismo na forma, a não ser quando a lei assim determine; estando este aspecto previsto no art. 107 do CC que diz:

---

<sup>18</sup> VARELA, Antunes. Direito das obrigações. 1ª edição. RJ: Forense, 1997. pág. 118

<sup>19</sup> NEGRÃO, Theotônio. Código Civil e legislação civil em vigor. 21ª edição. São Paulo: Saraiva, 2002. art. 82, *in verbis*: A validade do ato jurídico requer agente capaz (artigo 145, I), objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (artigos 129, 130 e 145).

Artigo 107: a validade das declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

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

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

Além desses elementos, outros, também importantes figuram nos contratos, são eles:

1. a legitimidade das partes: ser parte legítima significa ter competência para praticar alguns atos, dada a sua posição em relação a certos interesses jurídicos e esta falta de legitimidade pode tornar o negócio jurídico nulo ou anulável;
2. o consentimento das partes que vem a ser a vontade das partes isentas de vícios sobre a natureza e a existência do contrato, o seu objeto e as cláusulas que o compõem.

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

### **3.2 Princípios contratuais**

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

- I- da Autonomia da Vontade;
- II- do Consensualismo;
- III- da Força Obrigatória;
- IV- da Relatividade dos Efeitos do Contrato; e
- V- da Boa-fé.

O princípio da autonomia da vontade seria a liberdade para contratar, o poder dos indivíduos de suscitarem, através de declaração de vontade, efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica. É o poder que têm as partes para estipular livremente, como melhor lhes convier, mediante o acordo de vontades a disciplina de seus interesses e esta só é limitada pelas normas de ordem pública, pelos bons costumes e pela revisão judicial dos contratos.

O princípio do consensualismo é onde se tem a idéia de que o simples consentimento basta para formar o contrato válido, já que a maioria dos negócios jurídicos bilaterais são consensuais. O acordo de vontades é suficiente para a perfeição do contrato, não sendo exigida forma especial na maioria dos casos, pois alguns têm sua validade condicionada à realização de determinadas solenidades.

A força obrigatória é a regra que o contrato faz lei entre as partes (*pacta sunt servanda*). Deve ser executado, após observados todos os requisitos de validade, como se suas cláusulas fossem preceitos imperativos. Haverá o respeito fiel ao que fora estipulado, observando o que for estipulado em lei e tendo como única obstrução ao cumprimento integral se constatada a imprevisibilidade e a onerosidade excessiva que torne impossível o cumprimento para um dos contratantes.

A relatividade dos efeitos do contrato fala sobre eficácia. É *inter partes*, isto é, os efeitos produzidos são para as partes que contrataram, não interferindo na esfera de terceiros, vinculando apenas as partes que intervieram na relação. Não haverá a interferência de terceiros desde que este não seja atingido. A relatividade dos efeitos hoje gira em torno da função social do contrato. Ocorre o sentido social em contraste com o individualismo, o que prevalecerá será o coletivo sobre o individual. Se o que foi estipulado por dois contratantes não prejudicar e não interferir na esfera do terceiro, terá plena validade. É como o *pacta sunt servanda*, que hoje sofre as limitações da lei para a sua validade.

Finalmente a boa-fé valendo mais a intenção manifestada na declaração de vontade do que o sentido literal da linguagem. As partes devem agir com lealdade e confiança recíprocas, havendo a ajuda mútua na execução do contrato. Não pode uma parte dificultar a ação da outra, pois estará agindo com má-fé.

### 3.3 Fases de formação do vínculo contratual

Antes de se fazer a celebração efetiva de um contrato, é comum existirem várias fases de formação do mesmo, e se conhece até mesmo uma fase pré-contratual que nada mais é do que conversações e entabulações acerca do futuro contrato, mas que pode acarretar, se descumprida, até uma possível condenação em perdas e danos, isto fica caracterizado pelo Princípio da Boa-fé dos contratantes e também pelo art. 186 do Código Civil/02.

Maria Helena Diniz fala acerca do contrato preliminar:

"não é simples negociação ou tratativa, por ser um contrato que tem por escopo delinear os contornos do contrato definitivo que se pretende efetivar, gerando direitos e deveres para as partes que assumem uma obrigação de fazer aquele contrato final"<sup>20</sup>.

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

Como o próprio nome diz a proposta nada mais é do que "uma declaração receptícia de vontade dirigida por uma pessoa a outra (com quem pretende celebrar um contrato), por força da qual a primeira manifesta sua intenção de se considerar vinculada, se a outra parte aceitar"<sup>21</sup>.

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

A aceitação é a segunda parte do contrato e vem a ser "a manifestação da vontade, expressa ou tácita, da parte do destinatário de uma proposta, feita dentro do prazo, aderindo a esta em todos os seus termos, tornando o contrato

---

<sup>20</sup> DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. 2ª edição. SP: Saraiva, 1996. pág. 67.

<sup>21</sup> GOMES, Orlando. Contratos. RJ: Forense, 1979. pág. 71

definitivamente concluído, desde que chegue, oportunamente, ao conhecimento do ofertante" <sup>22</sup>.

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

A conclusão é a última fase de formação do contrato que será diferente conforme for o contrato se der entre presentes ou entre ausentes. No primeiro caso será o contrato concluído a partir do momento de aceitação da proposta com todas as suas características, e no segundo caso, de conformidade com o art. 434 do CC/02 e conclui-se o contrato a partir do momento que a vontade é expedida, pois a partir deste momento o mesmo já se manifestou e assim não há como mudar de idéia e já houve a aceitação sem possibilidade.

### **3.4 Efeitos dos contratos**

Segundo entendimento de Orlando Gomes temos que, "o principal efeito do contrato consiste em criar obrigações, estabelecendo um vínculo jurídico entre as partes contratantes, e, por ser fonte de obrigações todos os seus efeitos são meramente obrigacionais" <sup>23</sup>.

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

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

---

<sup>22</sup> RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil. 3ª edição. SP: Max Limonad. Pág. 77

<sup>23</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 18ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1999. pág. 161.

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

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

### **3.5. Função Social-Econômica do Contrato**

Presentes as evoluções nas relações pessoais, econômicas e jurídicas, necessária é a regulação dos interesses para que haja uma segurança no que for contratado.

Na nossa economia e no ramo jurídico, o que vale é o que está escrito e hoje existe uma vasta gama de contratos para que os interesses almejados sejam alcançados de maneira satisfatória e legalmente embasados.

Todo contrato tem uma função econômica, que é, segundo a corrente doutrinária a sua causa.

Orlando Gomes, considerando a variedade de funções econômicas que desempenham os contratos, classifica-os em:

- a) para promover a circulação de riqueza;
- b) de colaboração;
- c) para prevenção de risco;
- d) de conservação e acautelatórios;
- e) para prevenir ou diminuir um controvérsia;
- f) para a concessão de crédito; e
- g) constitutivos de direitos reais de gozo, ou de garantia<sup>24</sup>.

É mediante um desses contratos que o homem faz sua vida girar, trocando dinheiro por um bem, trabalhando para receber sua remuneração, assim participando da vida econômica.

---

<sup>24</sup> GOMES. Orlando. Contratos. 18ª edição. RJ: Forense, 1999. pág. 19.

Decidindo comprar um imóvel, a lei lhe oferece o contrato de compra e venda de imóveis. O contrato de locação serve para formalizar o aluguel de uma casa. Cada um possui sua função social.

Hoje, pode-se dizer que ninguém consegue sobreviver no meio social sem praticar diariamente uma série de contratos.

Às vezes são tão simples, corriqueiros e informais que nem percebemos estar contratando. Exemplo de um contrato informal é o ato de deixar seu veículo estacionado em via pública e acenar para o flanelinha para que cuide de seu veículo. Neste momento está firmado um contrato.

Já a função social do contrato estaria ligada a utilidade pública, que exista o interesse e utilidade para a sociedade.

Essa função sócio-econômica é a razão determinante da proteção jurídica do contrato. O Estado intervém para garantir essas duas funções, regulando e tutelando os contratos com caráter de utilidade. Os contratos que não possuem valor econômico ou social, são inúteis e não tem interesse jurídico.

### **3.6 Classificação dos contratos**

Seguem as mesmas classificações dos negócios jurídicos, sendo gratuitos ou onerosos; unilaterais ou bilaterais; principais ou acessórios; "inter vivos" ou "mortis causa"; solenes ou não-solenes; patrimoniais ou extrapatrimoniais e constitutivos ou declarativos.

## CAPÍTULO IV - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

### 4.1 Histórico

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

Mesmo tendo sido o Compromisso de Compra e Venda ignorado pelo Código Civil Brasileiro de 1916, foi ele largamente utilizado já que não era proibido e constituía instrumento ágil e eficiente nas negociações imobiliárias.

Porém, o seu uso era limitado pelo art. 1088 do CC<sup>25</sup> dando às partes capacidade de se arrependerem, apenas ressarcindo a outra com perdas e danos.

Isto fazia com que vários negócios se frustrassem, na maioria das vezes por parte do comprometente vendedor, que usando de má-fé deixava de cumprir o avençado, ficando com as parcelas já pagas, e o compromissário comprador somente podia obter a satisfação das perdas e danos. Deixando o mesmo de pagar alguma prestação era motivo suficiente para ficar o comprometente vendedor com as parcelas já pagas e vender o imóvel para outro.

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

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

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

---

<sup>25</sup> CÓDIGO CIVIL, art. 1.088, in verbis: Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos artigos 1.095 a 1.097

criado o direito real de promessa de venda alterando o art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37<sup>26</sup>.

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

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

Segundo José Osório de Azevedo Júnior "à medida que o arrependimento ficou proibido e à proporção que o juiz passou a ter poderes para intervir no ato, e suprir, com autoridade estatal, a recusa do alienante em outorgar a escritura final, dúvida não fica de que foi criado um sistema sólido e definitivo de aquisição da propriedade imóvel"<sup>27</sup>.

Entretanto, este entendimento chocou-se, em parte, com o do Código Civil/16 que previa instrumento público para o título aquisitivo e sua transcrição no Registro Imobiliário (arts. 134, II e 530, I). Diz-se em parte porque o Decreto-Lei nº 58 não avançou o suficiente para prosseguir dentro de sua própria lógica, até o fim, impondo a transferência da propriedade com o simples registro do compromisso e o da quitação do preço. Ao invés disto, o novo sistema, que seguia paralelamente ao do CC revogado, ingressou neste e exigiu - quando já estava liquidado o compromisso - a escritura de venda e seu registro para se consumasse a transferência da propriedade.

As conseqüências desta interpretação, fez a divisão do STF e STJ ao julgarem tal assunto, o que também ocorreu com a doutrina, que também se dividiu em duas correntes. Tais entendimentos serão estudados adiante, onde será explicitado especificamente sobre a importância deste registro no Compromisso de Compra e Venda.

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

---

<sup>26</sup> DECRETO-LEI 58/37, art. 22: "os contratos, sem cláusula de arrependimento, de Compromisso de Compra e Venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição, ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos em qualquer tempo atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória, nos termos do art. 16 desta Lei e art. 346 do CPC".

<sup>27</sup> AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. Compromisso de compra e venda. 3ª edição. SP: Malheiros, 1992. pág. 280.

Entende Waldyr Grisard Filho:

"é ele a convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato" <sup>28</sup>.

Orlando Gomes, define-o como:

"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" <sup>29</sup>.

No entendimento de Washington de Barros Monteiro, seria:

"o contrato pelo qual o compromitente vendedor obriga-se a vender ao compromissário comprador determinado imóvel, pelo preço, condições e modos avançados, outorgando-lhe a escritura definitiva assim que ocorrer o adimplemento da obrigação" <sup>30</sup>.

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

Este contrato possui todos os elementos da compra e venda, porém por alguma razão, até mesmo por segurança, as partes não efetuam imediatamente o contrato definitivo, e efetivam a venda só depois de pago o preço e entregue o imóvel. Essa entrega do imóvel se consuma com o novo registro na matrícula.

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

---

<sup>28</sup> GRISARD FILHO, Waldyr. Contrato Preliminar e Compromisso de Compra e Venda (Doutrina, Prática e Jurisprudência). Curitiba: JM & MPA Editores Associados, 1993.

<sup>29</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 18ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1999. pág. 244.

<sup>30</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 17ª edição, volume 5.SP: Saraiva, 1982. pág 67.

Percebe-se, nesta espécie, de contrato que o domínio é somente usado com finalidade de garantia, e passado ao compromissário comprador aos poucos conforme vá o preço sendo pago, ficando o compromitente vendedor com apenas um resquício daquele. Conforme entendimento de José Osório de Azevedo Júnior, temos que "quitado o compromisso de compra e venda, os poderes elementares do domínio estão em substância inteiramente consolidados no direito do compromissário comprador, nada mais restando ao compromitente vendedor do que a obrigação inexorável de assinar uma escritura"<sup>31</sup>.

Pode-se, então, classificar, consoante o capítulo anterior, como sendo o compromisso de compra e venda um contrato patrimonial, bilateral, oneroso, sinalagmático, principal, "inter vivos", solene (quando exigir escritura pública), podendo, ainda, ser não solene (estipulado de forma livre).

#### **4.2 Efeitos e extinção**

Para existir o direito decorrente deste tipo de contrato, deverão ser preenchidos certos requisitos, emergentes do art. 1º da Lei 649/49 e que são: irretratabilidade do contrato, desde que desacompanhado de cláusula de arrependimento, versar sobre imóvel loteado ou não; o preço a ser pago à vista ou em prestações, partes capazes e formas previstas em lei e inscrição, no registro de imóveis para adquirir oponibilidade "*erga omnes*".

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

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

---

<sup>31</sup> AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. Compromisso de compra e venda. 3ª edição. SP: Malheiros, 1992. pág. 281

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

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

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

#### 4.3 Natureza jurídica

O compromisso de compra e venda é designado por muitos na doutrina como sendo um contrato preliminar, que tem por objetivo a realização de um contrato futuro definitivo. Entende Waldyr Grisard Filho, que "o aprimoramento legislativo e a evolução jurisprudencial, transmudaram-no em verdadeiro ato de execução daquele, do qual não se desvincula"<sup>32</sup>.

Muitas são as conceituações se é ou não o Compromisso de Compra e Venda um contrato preliminar. Alguns entendem o compromisso de compra e venda como um pré-contrato, também entendido somente como promessa de compra e venda.

Junto com esta discussão, surge a pergunta se o compromisso de compra e venda é direito real ou pessoal, se tem eficácia e validade no âmbito jurídico e suas limitações.

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

---

<sup>32</sup> GRISARD FILHO, Waldyr. Contrato Preliminar e Compromisso de Compra e Venda (Doutrina, Prática e Jurisprudência). Curitiba: JM & MPA Editores Associados, 1993. pág. 21.

Doutrinadores fazem primeiramente uma distinção entre ambos (direito real e direito pessoal), o que se abordará com brevidade, somente para um esclarecimento e entendimento sobre tais, para haver uma facilidade na identificação a ser utilizada no compromisso de compra e venda, pois esta é a principal questão, verificar se o compromisso de compra e venda é algo inserido no direito real ou no direito pessoal.

A distinção entre tais direitos não preocupou os romanos, tanto que não fizeram muitas considerações, somente os classificaram em dois grupos: “*a actio in rem* e *a actio in personam*”, não havendo o aprofundamento sobre o tema, o que veio a surgir no Direito Canônico<sup>33</sup>, tendo uma grande relevância no direito atual.

Para Arnaldo Rizzardo, quem explana com clareza a definição de direito real e direito pessoal é Washington de Barros Monteiro, quando cita este na sua definição:

“Washington de Barros Monteiro usa desta feliz oração para caracterizar o direito real: ‘inflexão do homem sobre a coisa’, explanando em seguida: ‘Esse poder direto do indivíduo sobre a coisa é o critério fundamental que configura e distingue o direito real, que se constitui, portanto, de três elementos essenciais: a) o sujeito ativo da relação jurídica; b) a coisa, objeto do direito; c) a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa’, ao passo que no direito pessoal ‘o traço mais característico, em suma, vem a ser a relação de pessoa a pessoa. Seus elementos são: o sujeito ativo, o sujeito passivo e a prestação que ao primeiro deve o segundo’, continua explicando o autor mencionado. Realça que o direito real traduz apropriação de riquezas; o direito pessoal, prestação de serviços. O primeiro tem por objeto uma coisa material; o segundo, um ato ou uma abstenção; aquele é oponível *erga omnes*, ao passo que este apenas vincula duas pessoas determinadas”<sup>34</sup>.

Existem autores que tratam o compromisso de compra e venda como sendo uma espécie de compra e venda, entre eles está José Osório de Azevedo Júnior que assim o conceitua: “... o compromisso de compra e venda mais se caracteriza como uma espécie do gênero compra e venda do que mero contrato preliminar; dependente de outro, dito principal”.

O posicionamento de alguns doutrinados privilegia que os poderes inerentes ao domínio (*jus utendi, fruendi e abutendi*) que consolidando-se nas mãos do compromissário comprador, impetra ao compromitente vendedor sempre a propriedade-nua e a obrigação de assinar uma escritura. O contrato posterior

---

<sup>33</sup> PEREIRA, Altino Portugal Soares. A promessa de Compra e Venda de Imóveis no Direito Brasileiro. 2ª edição. Curitiba: Juruá, 1997. pág. 51.

<sup>34</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano. 6ª edição. SP: Editora Revista dos Tribunais, 2003. pág. 95.

(compra e venda) tem finalidade meramente instrumental, e o objeto do compromisso de compra e venda confunde-se com o da compra e venda.

A esse respeito, Orlando Gomes, diz que a "promessa de compra e venda que melhor se diria compromisso de venda para prevenir ambigüidades - é o contrato típico pelo qual as partes se obrigam reciprocamente a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel, mediante a reprodução do consentimento em título hábil" <sup>35</sup>.

Para diversos autores, entre eles Orlando Gomes, não se trata o Compromisso de Compra e Venda de um contrato preliminar, pois "o contrato preliminar gera somente uma obrigação de dar e este sendo passível de adjudicação compulsória só é possível nas obrigações de fazer" <sup>36</sup>.

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

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

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

Para José Osório de Azevedo Júnior, "não se trata de uma simples promessa de contratar, mas de um contrato em formação, não é um contrato preliminar, mas um compromisso de venda" <sup>37</sup>.

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

---

<sup>35</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 18ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1999. pág. 244.

<sup>36</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 18ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1999. pág. 245.

<sup>37</sup> AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. Compromisso de compra e venda. 3ª edição. SP: Malheiros, 1992. pág. 27.

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

"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"<sup>38</sup>.

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

Barbosa Lima entende que: "a realidade mostra que a transmissão dos direitos reais se processa por força do contrato de compromisso de compra e venda, e não do segundo contrato"<sup>39</sup>.

E continuando seu pensamento Barbosa Lima diz que: "os direitos reais transferidos são os mesmos, tanto no compromisso de compra e venda quanto na compra e venda, e a escritura definitiva já não se encontra nenhum direito real para transferir, pois posse, uso, gozo, disponibilidade da propriedade -tudo foi objeto do primeiro contrato e já foi atribuído ao compromissário comprado"<sup>40</sup>.

Também desta maneira se posiciona José Osório de Azevedo Júnior: "... o compromisso de compra e venda uma vez inscrito, acarreta o surgimento de um direito real em favor do compromissário comprador"<sup>41</sup>.

Com relação a obrigação que cria o compromisso de compra e venda também divergem os doutrinadores, sendo que uns só admitem a obrigação de fazer como secundária, e a que definiria o contrato viria a ser a obrigação de dar, estas últimas se encaixam perfeitamente nesta espécie de contrato, sendo que o compromissário comprador quer a coisa e o comprometente vendedor o preço. O objetivo de ambos os contratantes não seria outro, muito menos de efetuar outro contrato.

---

<sup>38</sup> MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado. Campinas: Bookseller. 2001.

<sup>39</sup> LIMA, Barbosa. As transformações do contrato. 1ª edição. SP: Saraiva, 1985. pág. 91.

<sup>40</sup> Idem, ibidem.

<sup>41</sup> AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. Compromisso de compra e venda. 3ª edição. SP: Malheiros, 1992. pág. 23.

Maria Helena Diniz apregoa que o Compromisso de Compra e Venda é "...aquele que gera uma obrigação de dar a escritura definitiva (objeto devido)..."<sup>42</sup>, esta obrigação é assumida pelo vendedor, quando deve dar uma escritura definitiva.

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

Vimos, portanto, que o direito real recai sobre a coisa (total ou parcialmente) tendo efeito "erga omnes", enquanto o direito pessoal tem como foco principal a relação pessoa-pessoa, com abrangência de atos pessoais, vinculando somente estes envolvidos, ou seja, uma prestação com a sua contra-prestação.

Serpa Lopes enumera quatro características que acompanham os direitos reais e os separam dos pessoais que são:

1) oponibilidade erga omnes: respeito de todos perante a propriedade, uma abstenção da sociedade em relação aos bens do indivíduo, não usurpando nem cometendo atos impeditivos.

2) direito de seqüela e de preferência: o de seqüela é a concessão ao titular do direito em colocar a sua manifestação e seu direito sobre a coisa vinculada, contra quem injustamente a possui; e o de preferência como já diz, é a preferência daquele que consegue o registro imobiliário em primeiro lugar, isto é, se outra pessoa também veio registrar o mesmo bem, satisfazendo ao primeiro que o marcou com este registro.

3) abandono: onde o proprietário pode abandonar a coisa que está sob seu direito.

4) o direito real é suscetível de posse, sendo os dois intimamente ligados, isto é a exteriorização do domínio.

Esses quatro itens definem direito real no entendimento de Serpa Lopes<sup>43</sup>.

Toda esta discussão sobre o direito era fundada sob a visão do Código Civil de 1916, onde não havia definição expressa no Código que era o Compromisso de Compra e Venda um direito real. Mas com o advento do Novo Código Civil, o

---

<sup>42</sup> DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. 2ª edição. SP: Saraiva, 1996, pág. 259.

<sup>43</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de. Curso de Direito Civil. 4ª edição. Vol. VI. 1962. pág. 26.

compromisso de compra e venda foi inserido no rol dos direitos reais, estando claramente descrito no art. 1.225, inciso VII do Novo Código Civil:

“artigo 1.225: São direitos reais

I-

II-

VII- o direito do promitente comprador do imóvel”<sup>44</sup>

Complementando este artigo, encontram-se no texto do Novo Código Civil, os artigos 1.417 e 1.418, onde mediante promessa de compra e venda em que não for inserido o arrependimento e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, tem o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel, podendo o comprador, possuidor do direito real, exigir de qualquer pessoa, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o que estiver disposto no compromisso de compra e venda e havendo a recusa, será concedida a possibilidade de adjudicação compulsória.

---

<sup>44</sup> NEGRÃO, Theotonio. Código Civil e legislação civil em vigor. 21ª edição. SP: Saraiva, 2002.

## CAPÍTULO V - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

### 5.1 Conceito

A questão da adjudicação compulsória é uma outra particularidade do Compromisso de Compra e Venda, esta vem a ser a ação para obter a prestação jurisdicional tendente a suprir a escritura definitiva que, com sua omissão, deixa o promitente vendedor de outorgar. Em outras palavras, quando o compromitente vendedor se excusa a dar uma escritura, tem o compromissário comprador o direito de exigir a prestação jurisdicional, sendo que a sentença produzirá os mesmos efeitos da escritura recusada.

O conceito sobre adjudicação compulsória está muito bem definido por Waldyr Grisard Filho em seu livro Contrato Preliminar e Compromisso de Compra e Venda, onde temos a seguinte definição:

“A expressão adjudicação não é de uso exclusivo de direito civil. No direito administrativo, significa a entrega do objeto da licitação ao seu vencedor. No direito processual civil, aparece como forma de expropriação de bens do devedor (art. 647) ou modalidade de pagamento (art. 708, inciso II). Em direito civil, significa título hábil para extinguir a hipoteca (art. 849) ou para proceder à transcrição no Registro de Imóveis (art. 832)”<sup>45</sup>.

No Novo Código Civil o artigo 849 que trata sobre a extinção da hipoteca, foi transcrito *ipsis literis*, no que se refere à adjudicação, em seu artigo 1.499. Já o artigo 832 do Código Civil de 1916 foi suprimido no Novo Código Civil.

Continua explanando sobre o conceito de adjudicação compulsória Waldyr Grisard Filho:

“Adjudicação Compulsória, palavra composta, 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. É a adjudicação compulsória meio para se sobrepor à recusa injustificada do alienante em outorgar a escritura de compra e venda”<sup>46</sup>.

---

<sup>45</sup> GRISARD FILHO, Waldyr. Contrato Preliminar e Compromisso de Compra e Venda (Doutrina, Prática e Jurisprudência). Curitiba: JM & MPA Editores Associados, 1993. pág. 34.

<sup>46</sup> GRISARD FILHO, Waldyr. Contrato Preliminar e Compromisso de Compra e Venda (Doutrina, Prática e Jurisprudência). Curitiba: JM & MPA Editores Associados, 1993. pág. 35.

Portanto, é a ação de adjudicação compulsória meio hábil para execução do compromisso de compra e venda, transferindo definitivamente o imóvel para o patrimônio do compromissário comprador, servindo de título translativo.

## **5.2 Características**

O objetivo dessa ação é a execução do compromisso de compra e venda, mediante um processo especial, caso o promitente vendedor se recuse a outorgar a escritura definitiva, não havendo motivos justificáveis para isso e já tenha o comprador satisfeito a sua obrigação, que é o pagamento integral, na sua totalidade.

A escritura, que é o motivo da busca do compromissário comprador pela via judicial, é substituída pela sentença ou carta de adjudicação com os mesmos efeitos que teria a escritura.

A ação de adjudicação compulsória tem objetivo específico, não podendo sanar irregularidades do compromisso ou do registro imobiliário, pois apenas poderá suprir a declaração de vontade do promitente vendedor que se recusa a outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel, desde que não haja estipulação de cláusula de arrependimento e esteja quitado o preço avençado.

A cláusula de arrependimento é um meio para que o vendedor desfça o negócio firmado.

Está regulada no artigo 22 do Decreto-Lei nº 58/37 e surgiu para garantir ao vendedor o seu direito de arrependimento, pois muitas vezes o terreno valia pouco quando era vendido e após algum tempo adquiria uma considerável valorização.

Verificando essa possibilidade, o vendedor que via com essa elevação do preço uma vantagem devolver as prestações e pagar a multa contratual, poderia desfazer o que fora avençado, pois com a inflação que imperava no Brasil, o valor pecuniário a ser pago desvalorizava tanto, que se tornava insignificante para o vendedor.

Surgiu, portanto, para garantir ao vendedor o lucro acima de tudo, ficando o comprador a mercê da vontade do vendedor, que tinha nessa cláusula uma proteção ao seu direito.

Há quem entenda ser essa cláusula de arrependimento válida mesmo que esteja quitado o preço. Entretanto, o artigo 15 do Decreto-Lei nº 58/37 coibiu essa prática inescrupulosa dos vendedores/looteadores que arrependiam-se antes da assinatura da escritura, editando o STF a súmula 166: "É inadmissível o arrependimento do compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937". Então, conforme artigo 15 do mesmo Decreto-Lei, se o compromissário antecipar o pagamento, não há que se falar em arrependimento.

Arnaldo Rizzardo entende da seguinte forma:

"A interpretação do Decreto-Lei 58 conduziu a impedir o arependimento do loteador, seja na hipótese de já haver início de pagamento, seja quando, e com maior razão, as prestações vinham sendo efetuadas normalmente. Buscava-se ampliar e desenvolver as garantias da parte mais fraca, tornando irreversível a promessa de aquisição"<sup>47</sup>.

Se o compromissário cumpre a sua obrigação corretamente, não pode o vendedor querer a qualquer tempo invocar a cláusula de arrependimento. Deve fazê-lo, como assevera Serpa Lopes, dentro de um prazo que seria antes da execução do contrato ou quando o comprador inadimplir o convencionado (preço). Se não forem nestas duas situações, nada mais justificaria, em tese, a rescisão.

Pontes de Miranda entende ser o começo do pagamento o momento em que renuncia tacitamente ao arrependimento, só perdendo a arras se não iniciado o pagamento. Iniciando o pagamento com o sinal, deverá o contrato ser cumprido, pois o sinal integra a obrigação principal, transformando-se em definitivo e irrevogável.

Sobre a tentativa de arrependimento quando estiverem quase concluídas as prestações, ensina Arnaldo Rizzardo: "quando uma parte do valor está pago, o bom discernimento é que ditará as normas para a solução. Parte-se do princípio de que o direito é inseparável da moral. Quase concluídas as prestações, afigurar-se-ia até ignominioso aceitar-se a postulação do arrependimento, embora expressa a

---

<sup>47</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano. 6ª edição. SP: Editora Revista dos Tribunais, 2003. pág. 135.

disposição no ajuste escrito. A possibilidade de resilir o pacto está sujeita a desaparecer por exaustão ou preempção, e esta acontece quando o seu titular, posto que revestido de imprescritibilidade o direito formador, deixa de exercê-lo"<sup>48</sup>.

Doutrina majoritária entende ser a cláusula de arrependimento um instrumento posto a disposição do loteador que só poderá ser invocado quando ainda não cumprido o contrato (primeiro pagamento) ou quando estiver o compromissário inadimplente.

Alguns Tribunais, esclarece Arnaldo Rizzardo:

"fixados na literalidade do artigo 1088 antigo diploma civil entendem que a mera inserção da cláusula de arrependimento é o que basta para deferir sua postulação. Apesar de registrado no ofício imobiliário, o contrato de promessa de compra e venda, com a referida cláusula, não propicia o uso da adjudicação compulsória, mesmo integralizado o preço, em se opondo o promitente comprador"<sup>49</sup>.

Para coibir abusos e o apego ao absolutismo contratual, surgiu o artigo 1417 do Novo Código Civil que introduziu a condição de inexistência da cláusula de arrependimento, para o reconhecimento, em favor do promitente comprador, do direito real à aquisição do imóvel.

É de anotar, sobre a ação de adjudicação compulsória, que esta segue o rito sumaríssimo, conforme artigo 15 da Lei nº 6.014/73, sendo o foro competente para o ajuizamento o da situação do imóvel (artigo 48 da Lei nº 6.766/79 e artigo 95 do CPC), tendo legitimidade para a propositura o compromissário comprador, herdeiros ou sucessores e cessionários.

### 5.3 Natureza Jurídica

Por versar sobre direito real, será uma ação real, que terá seu prazo prescricional em 10 anos (entre presentes) e de 15 anos (entre ausentes). O prazo de prescrição começa a contar no momento em que o comprador termina de pagar o valor ajustado, sendo o momento também onde deveria o vendedor outorgar a escritura definitiva.

---

<sup>48</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano. 6ª edição. SP: Editora Revista dos Tribunais, 2003. pág. 136.

<sup>49</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano. 6ª edição. SP: Editora Revista dos Tribunais, 2003. pág. 138.

## 5.4 Legislação

O fundamento legal da adjudicação compulsória encontra-se nos artigos 16 e 22 do Decreto – Lei nº 58/37, com sua redação que lhes deu a Lei nº 649/49 e no artigo 27 e parágrafos da Lei nº 6.766/79. O anterior Código de Processo Civil cuidou do assunto nos artigos 345 e 349, que foram mantidos, transitoriamente, pelo artigo 1.218 do Novo Código de Processo Civil, até que a Lei nº 6.014 de 27/12/73 adaptou o Decreto – Lei nº 58/37 às ações pertinentes. Havia o artigo 1.036 do CPC de 1938 e hoje vigoram os artigos 640 e 641 do CPC de 1973.

Nos parágrafos do artigo 16 estabeleceram-se as condições da admissibilidade da ação, como o cumprimento das obrigações. A sentença valerá como título para o registro.

Os artigos 640 e 641 do CPC fazem parte da regulamentação do processo de execução de obrigação de fazer, que tenha como objeto um contrato e este vise à transferência da propriedade de coisa determinada.

Em 1979, surgiu a Lei 6.766/79 que é a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, trazendo disposições específicas sobre tais contratos, nos artigos 25 e 36.

O Novo Código Civil também traz em seus artigos 1.417 e 1.418 fundamentação legal para essa matéria, o que não ocorria no Código Civil de 1916, não havendo nenhum artigo deste Código em correspondência com o Novo Código Civil, somente leis extravagantes, como as declinadas acima que tratavam do assunto.

## CAPÍTULO VI - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Será verificado nesta seção, a relação existente entre a adjudicação compulsória e o compromisso de compra e venda, destacando especial atenção à necessidade ou não do registro do compromisso de compra e venda para possibilitar, dar efetividade e validade à adjudicação compulsória.

Assunto de extrema importância, pois antes da vigência do Novo Código Civil – Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, o compromisso de compra e venda e a adjudicação compulsória não tinham regulamentação no Código Civil de 1916, havendo, como anteriormente já foi dito, a sua disciplina somente em leis esparsas com alguns artigos mal formulados que geravam uma incorreta interpretação, dividindo assim doutrinadores, operadores do direito e Tribunais.

Examinar-se-á a posição doutrinária sobre este tema, quanto aos que dizem ser necessário o registro do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis no Registro de Imóveis, criando com isto um direito real. Também será estudado o entendimento daqueles que defendem não ser essencial esse registro do Compromisso de Compra e Venda no órgão competente, pois este apontamento só geraria eficácia perante terceiros, a oponibilidade *erga omnes*.

A eficácia *erga omnes* impõe ao promitente vendedor uma abstenção em relação ao imóvel objeto da promessa.

O proprietário não pode vender ou onerar o imóvel, pois perde a faculdade de dispor do bem.

Um manto intransponível é alçado sobre o imóvel, nada poderá modifica-lo. Seria como se o bem fosse inatingível, sai da esfera dos homens, levitando sobre todos.

Enquanto vigorar o contrato, ficará o bem imóvel adstrido a esse pacto. O vendedor também estará sujeito ao comprador e ao contrato.

"A eficácia *erga omnes* dá ao comprador a preferência na aquisição do imóvel, tornando-se ineficazes os atos de alienação e oneração operados posteriormente ao registro"<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Sinopses Jurídicas – Direito Civil: Parte Geral. 10ª edição, SP: Saraiva, 2003. pág. 98.

A busca pelo bem ultrapassará tudo e todos, e essa garantia é dada pelo direito real e principalmente pela oponibilidade *erga omnes*.

Haverá a análise pretoriana sobre o tema, as súmulas do STF e STJ e jurisprudências sobre as duas correntes de entendimento. Um breve estudo será feito de como vem julgando a matéria o Tribunal de Justiça do Paraná, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Tribunal de Justiça de Santa Catarina e o Tribunal de Justiça de São Paulo, dentre outros.

Esse capítulo será analisado sob o lume da realidade, as divergências existentes e o direito declarado no Novo Código Civil que insere claramente um novo direito real em seu texto, que está localizado no artigo 1.225, inciso VII do Novo Código Civil: o direito do promitente comprador do imóvel.

Essa inclusão não foi um avanço em nossa legislação civil, pois não veio para proteger quem age com boa-fé, mas sim gerar mais um obstáculo para que este tenha seu imóvel regularizado.

Nos artigos 1.417 e 1.418 do NCC está claramente definido que gerará direito real à aquisição do imóvel ao comprador se estiver o Compromisso de Compra e Venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, abrindo as portas para a propositura de ação de adjudicação compulsória do imóvel no caso da negativa do promitente vendedor em fornecer a escritura definitiva.

Isso na verdade é um retrocesso, pois muitos que compram tem o hábito de não registrar, assumindo o contrato uma forma de ação que é seguida por todos, não vislumbrando uma mudança repentina nessa estrutura que foi formada em torno do compromisso e seu vínculo entre as partes.

Esses artigos foram inseridos no Novo Código Civil e serviram somente para beneficiar os promitentes vendedores que adquirem mais um meio para escapar do seu cumprimento definitivo nos compromissos, haja vista que poderão vender, transferir a outros e não sofrerão nenhuma consequência, a não ser um direito a indenização por perdas e danos, se o primeiro comprador que agiu com a boa-fé não registrar o seu compromisso no respectivo cartório.

Vale salientar também, que muitos são pobres e desconhecedores da lei, surgindo assim mais um obstáculo para o comprador que deseja ter seu imóvel e para tanto paga o preço, mas está sujeito a cair nas malhas da complexidade normativa e mesmo da eventual má-fé de alguns vendedores.

Essa suposta inovação que fez o Novo Código Civil não trará consequência na prática, pois continuarão os contratantes agindo da mesma forma que agiam antes da promulgação deste Código.

Espera-se que os Tribunais não acatem esse posicionamento que deseja o Código, pois hoje conforme súmula nº 239 do STJ não é necessário o registro para dar direito à adjudicação compulsória. O que criou este Código, não está em consonância com a evolução do direito, e sim é um obstáculo que deve ser retirado do caminho dos compromissários compradores.

### **6.1 Posição Doutrinária**

Na doutrina brasileira, temos uma grande divergência no tocante ser ou não necessário o registro do compromisso para que este surta efeitos na esfera jurídica.

Várias são as interpretações e diante de tal indefinição os direitos que possui o compromissário comprador são confundidos. Tanto o direito à obtenção da escritura definitiva quanto o direito real decorrente do registro sofrem uma distorção. Há a divisão em duas correntes.

A corrente que diz ser necessário o registro do compromisso invoca as súmulas do STF e a interpretação errônea das leis que tratam do assunto.

Informam que pela letra da lei deve haver o registro do compromisso para ter direito à adjudicação compulsória.

Seguem essa corrente Caio Mário da Silva Pereira, Washington de Barros Monteiro, Maria Helena Diniz e Silvio Rodrigues.

Caio Mario da Silva Pereira informa em seu livro Instituições de Direito Civil que: "No estado atual do nosso direito positivo, o contrato preliminar quando inserido no Registro de Imóveis, e desacompanhado de cláusula de arrependimento, dá direito à execução compulsória. Se o contrato principal é o de compra e venda, a inscrição da promessa no registro imobiliário constitui ônus real, e autoriza a adjudicação compulsória"<sup>51</sup>.

Maria Helena Diniz esclarece ser este registro indispensável e o vê como requisito essencial ao Compromisso de Compra e Venda e para tanto utiliza-se do

---

<sup>51</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Volume III. 10ª edição, RJ, Editora Forense, 2001, pág. 55

art. 6º, § único do Decreto-Lei nº 58/37 daí nascendo o direito real oponível a terceiros e diz também que, "antes da inscrição tem-se mero contrato de promessa de venda, que gera apenas efeitos obrigacionais e não reais", e ainda que "... somente se tem a eficácia dos direitos prometidos ou cedidos, seja o instrumento do contrato público ou particular, com sua inscrição no Registro Imobiliário"<sup>52</sup>. Esclarece ainda que "a adjudicação compulsória só será ajuizável se o compromissário comprador averbou previamente no Registro de Imóveis o compromisso de que participou, pois, se não o fez, mesmo depois de haver pago o preço do imóvel, só poderá ajuizar contra o promitente vendedor a ação ordinária pedindo a outorga da escritura definitiva ou o pagamento das perdas e danos cabível pelo inadimplemento de obrigação de fazer"<sup>53</sup>.

Como vemos, os argumentos explanados por estes autores não são consistentes, não dão uma justificativa para seu posicionamento, só seguem o que preceitua o STF, fazendo uma confusão na verificação dos requisitos necessários para a propositura da ação de adjudicação compulsória.

Mesmo com o avanço da doutrina em sentido contrário, o STF não mudou seu posicionamento e invocando as súmulas 167, 168 e 413 entende ser o registro requisito indispensável.

A outra corrente, é a que diz não ser necessário o registro para a propositura da ação de adjudicação.

Para os doutrinadores da corrente da não necessidade de registro, a possibilidade do compromissário comprador pleitear a execução compulsória do imóvel deriva do próprio compromisso, sendo que este exige um certo comportamento da outra parte, uma prestação, no caso uma manifestação de vontade.

O único efeito do registro será para atribuir ao compromissário comprador o direito real oponível a terceiros, uma eficácia "*erga omnes*", sendo esta a função precípua do registro imobiliário.

Arnaldo Rizzardo em sua obra, citando Darcy Bessone apregoa:

"No sentir de Darcy Bessone de Oliveira Andrade, citado em julgamento do TJMG, há de se distinguir os conteúdos dos artigos 5º e 16, do Decreto-Lei 58. Aquele insere uma referência ao direito real, um *ius in re*, que surge no momento da averbação ou do registro do contrato, 'enquanto que o segundo somente se configura após o pagamento integral do preço', oportunizando a exigência de um

---

<sup>52</sup> DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. 2ª edição. SP: Saraiva, 1996. pág. 267/268.

<sup>53</sup> DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. 2ª edição. SP: Saraiva, 1996. pág. 273.

*facere*, ou direito obrigacional. São direitos distintos, que nascem em momentos diversos. E o artigo 16 não incluiu o requisito do registro para o deferimento da adjudicação. Se o registro pode ser feito a qualquer tempo, a conclusão que se extrai é que a ausência do registro não exclui a possibilidade de execução compulsória, pois foi ele exigido, apenas, para oponibilidade *erga omnes*, e, remetendo o artigo 22 ao artigo 16, faz deduzir, embora referindo 'desde que inscritos', a inexigência do registro para a finalidade do artigo 16, e este não proclama o registro, por silogismo lógico deduz-se a dispensabilidade do ato também no tocante à adjudicação compulsória. Sobremaneira desnecessário o registro, que a expressão 'desde que inscritos a qualquer tempo' permite o registro mesmo depois da sentença<sup>54</sup>.

A execução específica do contrato de promessa é decorrência de um princípio que rege todo o contrato.

Entende Arnaldo Rizzardo que se estiver quitado o valor avençado e independente de cláusula de arrependimento ou registro de compromisso, tem o compromissário direito à adjudicação. Portanto, mesmo que exista a cláusula de arrependimento, esta não terá mais validade se já estiver quitado o preço, perdendo assim essa cláusula o seu objeto.

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766/79 trouxe inovações, verificando em seu artigo 25 que houve mudanças em relação as leis anteriores.

Altino Portugal Soares explana com inteligência:

"Finalmente, a Lei 6.766/79, pelo artigo 25 parece mesmo ter acolhido a distinção de efeitos: adjudicação compulsória decorrente tão-só do contrato, sem cláusula de arrependimento, e oponibilidade a terceiros, defluente do registro. A despeito de sua redação merecedora de reparos, o artigo separa os dois efeitos. Eis sua redação: São irretatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessa de cessão, os que atribuam direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros. Claríssimo é o artigo 25 da Lei 6.766/79. E uma vez que ele disciplina a promessa de venda a que se refere o Decreto-Lei nº 58/37, com as modificações advindas da legislação posterior, constitui o melhor elemento para a exegese dos artigos 22 e 23 do Decreto-Lei mencionado. A obrigação de outorga do contrato definitivo de compra e venda de imóvel, que é obrigação de fazer, constitui objeto da promessa de compra e venda mas não se confunde com o direito real a que pode dar origem<sup>55</sup>.

Orlando Gomes segue o mesmo posicionamento da não necessidade de registro e informa que a execução coativa decorre da irretatabilidade do compromisso e não do seu registro.

---

<sup>54</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano*. 6ª edição. SP: Editora Revista dos Tribunais, 2003. pág. 150.

<sup>55</sup> PEREIRA, Altino Portugal Soares. *A promessa de Compra e Venda de Imóveis no Direito Brasileiro*. 2ª edição. Curitiba: Juruá, 1997. pág. 106/107.

Pensam assim, dispensando uma formalidade que só tem validade perante terceiros, Darcy Bessone, Ricardo Arcoverde Credie, Orlando Gomes, Arnaldo Rizzardo, Waldyr Grisard Filho, José Osório de Azevedo Júnior, Altino Portugal Soares Pereira, dentre outros.

Ensina Arnaldo Rizzardo demonstrando os erros da primeira corrente que:

“Os obstinados opositores da adjudicação compulsória por falta de registro no álbum imobiliário têm seus argumentos postos por terra diante das normas inseridas nos artigos 639, 640 e 641 do CPC. Esquecem que sua renitência deixa de ter eficácia se o interessado buscar a solução através da execução especialmente prevista no artigo 640, que, em última análise, é uma alternativa para o seu direito, pois prescreve: ‘Tratando-se de contrato, que tenha por objeto a transferência da propriedade de coisa determinada, ou de outro direito, a ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumpriu a sua prestação, nem oferecer, nos casos e formas legais, salvo se ainda não exigível’. Se intentou o pagamento das prestações, secundado também pelo artigo 639, poderá obter sentença que produzirá todos os efeitos da declaração não emitida”<sup>56</sup>.

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

## 6.2 Posição Pretoriana

As duas Cortes máximas de nosso país têm divergência no entendimento sobre o registro do Compromisso de Compra e Venda no registro competente.

Assim como na doutrina, existem duas correntes que dividem estes Tribunais.

Divergem STF e STJ nas suas súmulas se o compromisso de compra e venda tem efetividade somente por sua existência, ou se deve haver uma manifestação que o faça ter uma validade perante todos.

O STF sumulou a argumentação pela necessidade do registro do compromisso no órgão competente e invoca a súmula 413<sup>57</sup>, verificando-o como requisito legal para a propositura da competente ação.

Entretanto, esse requisito legal que determina a súmula nada mais é do que o registro para a propositura da ação, haja vista que todos os julgados analisados

---

<sup>56</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano*. 6ª edição. SP: Editora Revista dos Tribunais, 2003. pág. 154.

<sup>57</sup> Súmula 413 do STF: O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à adjudicação compulsória, quando reunidos os requisitos legais.

que serviram de base para a criação dessa súmula dão eficácia à forma do instrumento particular devidamente registrado.

Muitos Tribunais Estaduais seguem por essa linha, invocando em seus julgados as súmulas do STF.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina acolhe esse posicionamento, conforme analisado na grande maioria de seus julgados:

**“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.**

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

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

Custas pelo Apelante.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória proposta por Arno Mann contra Madeireira Vera Cruz Ltda., que não apresentou contestação. A sentença julgou extinto o processo sem julgamento do mérito porque o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel não está inscrito no Cartório de Registro de Imóveis. Apelou a autora dizendo inexistir necessidade de registro imobiliário. O imóvel está quitado, venda entre partes, mesmo sem o registro imobiliário, máximo não havendo contestação.

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

Negou-se provimento ao recurso.

Conforme consta da respeitável sentença apelada, já foi julgado por esta casa que "a inscrição no registro de imóveis é condição indispensável à adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda por instrumento particular sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço" (AC nº 32.984, 2ª Câmara Civil, Rel. Hélio Mosimann), havendo ainda a referência à súmula 167 do STF".

Negou-se, desse jeito, provimento ao recurso.

O Tribunal de Alçada do Paraná tem seu entendimento embasado nos argumentos do STF, conforme depreende-se abaixo:

**“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – FALTA DE REGISTRO – CARÊNCIA**

Em face do direito positivo em plena vigência (art. 22, Decreto-Lei nº 58/37, com a redação lhe dada pela Lei 6.014/73 e artigo 23, do mesmo diploma legal), que exige a inscrição no registro imobiliário do contrato de promessa de compra e venda, para os efeitos de gerar direito real e ensejar ação de adjudicação compulsória, tem-se como correta a sentença que julga extinto o processo, nos termos do artigo 267, IV do CPC, quando o autor se limita a juntar ao pedido apenas termo de compromisso de compra e venda, por escrito particular, sem o respectivo registro exigido por lei, condição imprescindível à pretendida adjudicação. Recurso improvido. (TAPR. AP. 938/85, julg. 01/07/86)”.

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CESSIONÁRIOS – REGISTRO IMOBILIÁRIO – AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO DO ESPÓLIO – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA – APELAÇÃO PROVIDA – Os compromissários ou cessionários de compromisso de compra e venda de imóvel, devidamente registrado, ultimado o pagamento integral do preço e estando quites com os impostos e taxas, podem exigir a escritura de compra e venda e, no caso de recusa, propor ação de adjudicação compulsória (arts. 15, 16 e 22 do Decreto-Lei nº 58, de 1937). (TAPR – AC 149724-5 – (13239) – 3ª C.Cív. – Rel. Juiz Domingos Ramina – J. 13.06.2000)

Como verificado, não deve ser dessa forma interpretada a lei, haja vista as discordâncias demonstradas no julgado.

A doutrina em grande maioria tem se voltado contra este posicionamento e tenta extirpar do nosso ordenamento essa forma equivocada de pensamento.

O STJ em consonância com a doutrina, a legislação vigente, atualizado e entendedor do problema que ora é discutido, editou a súmula 239<sup>58</sup> reconhecendo o que acontece na nossa atualidade, acatando os anseios embasados da doutrina.

O entendimento hoje pacificado por esta súmula é de não ser necessário o registro para a propositura da ação, verificando que este registro só gera um direito real com oponibilidade e eficácia perante terceiros e não entre os contratantes.

Arnaldo Rizzardo explica:

“Houve uma fase primitiva em que os pretórios exigiam sempre o registro do contrato, especialmente quando da vigência da antiga Lei dos Registros Públicos. No entanto, o 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, contrariando o entendimento então dominante nos demais pretórios, já em 20.04.1973, adotou orientação diversa, quando decidiu pelo deferimento de adjudicação compulsória de imóvel loteado, cujo instrumento não fora levado a registro, notando-se que interpretações deste teor não são raras”<sup>59</sup>.

<sup>58</sup> Súmula 239 do STJ: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

<sup>59</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano. 6ª edição. SP: Editora Revista dos Tribunais, 2003. pág. 151.

O Ministro Sálvio de Figueiredo assim pronunciou:

“Tomando como premissa a natureza dos direitos em pauta, a demanda a ser utilizada pelos contratantes também se reveste da característica pessoal, pelo que se dispensa a inscrição do contrato no registro imobiliário.

Desta forma, cuidando-se de ação que visa a exigir o cumprimento do contrato, com efeitos entre as partes, o registro não emerge como condição essencial ao seu ajuizamento, seja ação de obrigação de fazer, do que não se tem mais dúvida, seja adjudicação compulsória, consoante entendimento atual deste Tribunal.....

Em suma, pode-se afirmar que a posição do STJ está assentada, em bases definitivas, no sentido de que a promessa de compra e venda somente reclama inscrição do instrumento para sua validade e eficácia perante terceiros, mostrando-se hábil à obtenção da adjudicação compulsória em relação ao promitente vendedor independentemente desse registro (STJ, 4ª Turma, Resp 13639-0/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, DJU 16.11.92)”.

“CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. NATUREZA JURÍDICA PESSOAL DO DIREITO. OUTORGA UXÓRIA. DESNECESSIDADE. INSTRUMENTO NÃO REGISTRADO. VALIDADE. AÇÃO COMINATÓRIA OU ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRECEDENTES DA TURMA. DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA EM RECENTE ESTUDO DO PROF. HUMBERTO THEODORO JÚNIOR. RECURSO DESPROVIDO.

I – Tendo em vista a natureza eminentemente pessoal dos direitos resultantes do contrato de compromisso de compra e venda, desnecessária é a outorga uxória da mulher daquele que firmou o pacto.

II – Dispensável também a inscrição do instrumento no registro imobiliário como condição de procedibilidade das ações cominatórias e adjudicatória, se o que se pretende é fazer valer os direitos entre as partes contratantes. (Resp 37.466 (93/0021578-7) – RS, STJ - 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. um. 25.11.96, DJU 03.02.97)”.

Hoje o TJSP contempla tal pensamento, sendo o pioneiro nessa corrente.

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Compromisso de compra e venda -** Dispensabilidade do **registro dos compromissos** junto ao **registro imobiliário** - Súmula 239 (Superior Tribunal de Justiça) - Pretensão voltada à **adjudicação** apenas das frações ideais de terreno, para oportuna regularização da construção, quando esta for concluída - Possibilidade - Ausência de ofensa ao princípio da continuidade - Construtora que não poderia dar os imóveis em pagamento a terceiros - Admissibilidade de exame de mérito desde logo, porque não obstante o que constou do dispositivo, a valoração realizada na sentença foi de mérito - Recurso provido. (Apelação Cível n. 120.251-4/5 - São José do Rio Preto - 8ª Câmara de Direito Privado - Relator: Cesar Lacerda - 06.08.01 - V.U.)

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Instrumento público de compromisso de venda e compra** celebrado 1963 - Falta de **registro** no Cartório de **Registro de Imóveis** - Irrelevância - Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça - Defesa apoiada na prescrição (Código Civil, artigo 177) - Inadmissibilidade - Ação imprescritível - Incabível reconhecer a prescrição extintiva, sem a correspondente prescrição aquisitiva - Pedido procedente - Recurso provido. (Apelação Cível n. 107.237-4 - 1ª Câmara de Direito Privado - Relator: Gildo dos Santos - 06.02.01 - V.U.)

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Imóvel - Ação de a adjudicação compulsória - A ausência de registro imobiliário do contrato respectivo não obsta sua propositura - Pagamento - Recibos emitidos pelo credor, consignado valor certo, e satisfeitos pelo devedor os pagamentos respectivos - Pretensão, na ação de adjudicação compulsória, da existência de resíduo inflacionário, assim não integralmente satisfeito o preço - Defesa afastada - Indeferida sanção por litigância de má-fé, apelo da ré improvido, mantida a procedência da ação. ( Apelação Cível n. 76.652-4 - São Paulo - 5ª Câmara de Direito Privado - Relator: Marco César - 08.04.99 - V.U.)**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Imóvel - Outorga de escritura definitiva - Compromisso de compra e venda particular - Registro - Desnecessidade - Direito de caráter pessoal, restrito aos contratantes, que prescinde de averbação - Ação, ademais, que se amolda à hipótese prevista no artigo 639 do Código de Processo Civil - Carência afastada - Preliminar rejeitada JTJ 221/11**

O TJPR diverge em alguns julgados, mas entende ser o compromisso de compra e venda uma obrigação pessoal de fazer onde não é necessário o registro.

**"AGRAVO DE INSTRUMENTO – ADJUDICACAO COMPULSÓRIA – PROMITENTE VENDEDOR FALECIDO – BEM NÃO INVENTARIADO – LEGITIMIDADE DO ÚNICO HERDEIRO PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO DA AÇÃO – ART. 1.172 DO CÓDIGO CIVIL – REGISTRO DO COMPROMISSO NO REGISTRO DE IMÓVEIS – DESNECESSIDADE – SÚMULA 239 DO STJ – DECISÃO MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 118.199-9 de Curitiba – 5ª Vara Cível em que são agravantes Walter Francisco Schultz e outro e agravados Aristides Becker e outro.

1. Trata-se de Agravo de Instrumento interposto nos autos de ação de adjudicação compulsória sob nº 896/2000, contra decisão interlocutória (fls. 74 e v –TJ) que rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva, inépcia da inicial, ante a falta de descrição do imóvel e por não estar o compromisso registrado.

Recurso preparado e não respondido.

É o Relatório.

2. A decisão agravada, ao contrário do que alegam os agravantes, não carece de fundamentação, pois analisou de forma clara todas as questões postas, como se vê de seu teor, nos seguintes termos:

01....

02....

03....

04. Quanto à falta de registro do compromisso de compra e venda, isso não impede o sucesso da demanda. Trata-se de matéria já sumulada pelo STJ....

E continua.....

Finalmente, quanto à falta de registro do compromisso de compra e venda, o entendimento hoje consolidado é no sentido da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, citada na decisão recorrida. Na verdade, o registro junto à matrícula imobiliária só é necessário para gerar efeitos em relação a terceiros, não retirando, a sua falta, o direito à adjudicação compulsória.

Por essas razões é de ser mantida na íntegra a decisão agravada.

3. Diante do exposto, acordam os Desembargadores integrantes da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em

negar provimento ao recurso. (TJPR – AI 0118199-9 – 4ª Câmara Cível – Presidente e Relator Sidney Dittrich Zappa – DJ 06.05.2002)”

O TJPR como verificado na jurisprudência acima, não dispõe reiteradamente muito sobre a adjudicação compulsória, declara uma obrigação inter partes e justifica a adjudicação compulsória nos artigos 639, 640 e 641 do CPC, descartando o registro, pois não é necessário este em uma obrigação de fazer, algo que o promitente vendedor deixou de fazer (escritura definitiva) e não um direito real.

O TAMG, o TACRJ e o TJBA também seguem o STJ, assim declarando em suas jurisprudências:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ASSINATURA DE UMA TESTEMUNHA NO CONTRATO – IRRELEVÂNCIA – INSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO – DESNECESSIDADE – ASSINATURA DA PROMITENTE-VENDEDORA – FALSIFICAÇÃO INEXISTENTE – Não contendo a inicial documento essencial ao ajuizamento da demanda, necessariamente, há de se abrir prazo ao postulante para corrigir a irregularidade, uma vez que o indeferimento liminar da inicial somente deve ser feito quando impossível a emenda dessa peça de ingresso. Visando o compromisso de compra e venda a produzir efeitos apenas entre os contratantes, e não relativamente a terceiros, permanece a sua eficácia como instrumento hábil para o manejo de ação de adjudicação compulsória, mesmo que esteja firmado apenas por uma testemunha. O direito a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a “obligatio faciendi” à inscrição do contrato de compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis, sendo suficiente que tenha por objeto a transferência da propriedade de coisa determinada, e que esteja acompanhado de comprovante da quitação da integralidade do preço ajustado. Inexiste qualquer irregularidade na alienação, pela viúva, meeira, de parcela do imóvel que possuía em condomínio com o marido, falecido e do qual não se fez o inventário dos bens do casal, quando se verifica que tal ato negocial ateu-se aos limites da sua meação. (TAMG – AP 0339009-4 – Paraguaçu – 3ª C.Cív. – Relatora Juíza Jurema Brasil Marins – J. 08.08.2001)”;

“SUPRIMENTO DE CONSENTIMENTO – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – MORTE DO PROMITENTE-VENDEDOR – NOMEM JURIS – IRRELEVÂNCIA – JURISDIÇÃO CONTENCIOSA – RITO ORDINÁRIO – APROVEITAMENTO DE ATOS – AUSÊNCIA DE NULIDADE – NEGATIVA DE OUTORGA DE ESCRITURA – VALIDADE DO CONTRATO – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – ART. 639, DO CPC – PROEDÊNCIA MANTIDA  
Não é o nomem júris que se confere a determinada ação que tem o condão de transmuda-la. O que define a ação é o pedido e a causa de pedir. Celebrado o contrato de compromisso de compra e venda, comprovado o pagamento integral do preço ajustado, impõe-se a procedência do pedido de adjudicação compulsória, direito de caráter pessoal restrito aos contratantes, não se condicionando a obrigação à inscrição no registro de imóveis. (TAMG – AP. 0322143-0 – Uberaba – 1ª Câmara Cível – Relator Juiz Gouvêa Rios – J. 28/06/).”

"APELAÇÃO CÍVEL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – INCOMPETÊNCIA RELATIVA ALEGADA EM SEDE DE CONTESTAÇÃO – INADMISSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – FATO QUE NÃO OBSTACULIZA A POSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO – SÚMULA 239 DO STJ – APELO IMPROVIDO – A incompetência relativa não pode ser declarada de ofício pelo juiz, devendo ser alegada pela parte em tempo hábil e somente através de exceção, sob pena de preclusão, caso em que é prorrogada a competência, consoante disposto no art. 114 do CPC. "o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis". (TJBA – AC 1.174-2/02 – (9759) – 1ª C.Cív. – Rel. Des. Conv. Raimundo Antônio de Queiroz – J. 09.04.2002); e

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – INSTRUMENTO PARTICULAR – REGISTRO IMOBILIÁRIO – INEXIGIBILIDADE – Adjudicação compulsória. Compromisso de compra e venda contratada por instrumento particular. Inexigibilidade do registro imobiliário do compromisso, como condição para a adjudicação compulsória. Jurisprudência dominante no E – Superior Tribunal de Justiça. (TACRJ – AI 646/95 – (Reg. 249-3 – Cód. 95.002.00646 – 2ª C. – Rel. Juiz Valneide Serrão Vieira – J. 22.06.1995).

Hoje poucos Tribunais acompanham o entendimento do STF, ficando demonstrado assim que o registro é algo que não deve ser discutido em ação de adjudicação compulsória, por este não ser necessário.

## 7. Conclusão

O Compromisso de Compra e Venda surgiu no direito brasileiro para que fosse dada uma garantia ao compromissário comprador.

Era o compromisso entre duas partes que se obrigavam a uma contraprestação: o comprador deveria pagar o preço do bem imóvel que desejava ter em seu patrimônio e o vendedor que após receber a integralidade do preço comprometia-se a entregar a escritura definitiva.

Como não havia uma legislação que encobrisse todo o assunto, o promitente vendedor valia-se da ganância e até meios fraudulentos para obter vantagens em detrimento do comprador. Na tentativa de coibir abusos, situou-se a doutrina no artigo 1.088 do Código Civil de 1916.

Não havia também o respeito a autonomia privada, o *pacta sunt servanda* não era cumprido pelo promitente vendedor, pois dissolvia o contrato a qualquer momento e sem um motivo justificado, pois pela autonomia de vontade só poderia ser rescindido um contrato se houvesse uma causa imprevista que prejudicasse uma das partes ou uma onerosidade excessiva, o que não ocorria, pois não havia prejuízo para o vendedor, ele somente deixava de auferir mais lucro.

E na busca do lucro exacerbado, extinguiu o contrato.

Antes do início da regulamentação sobre estes contratos, terrenos considerados distantes dos grandes centros eram ofertados a preços irrisórios, pois a procura não era grande e a dificuldade de locomoção às cidades era presente.

Com a Revolução de 1930, a evolução tecnológica, a invasão das cidades e o passar dos tempos, imóveis foram se tornando bens materiais mais valorizados e almejados por muitos.

Dentro desse contexto surgia o Compromisso de Compra e Venda que era designado por muitos como um pré-contrato cujo objetivo era um contrato futuro, a escritura pública, que só seria entregue após a completa quitação do preço.

Os proprietários dos imóveis, muitas vezes sabedores da fraca legislação que tratava sobre o assunto, agindo com má-fé vendiam seus imóveis, faziam o Compromisso de Compra e Venda e quando verificavam uma valorização do bem, arrependiam-se do acordo celebrado, não tendo o compromissário direito nenhum, não podendo exigir seu direito.

Muitas vezes o vendedor repassava o terreno por um preço baixo e após algum tempo verificava que havia ocorrido uma super valorização da área e por achar o preço recebido muito baixo, desfazia o negócio e retomava o bem, ficando o comprador sem um amparo jurídico, enquanto que o vendedor enriquecia ilicitamente as custas do comprador, pois ficava com o terreno e todas as prestações que tinham sido pagas até o momento.

Não havia segurança jurídica que por manobras fraudulentas dos loteadores, que recebiam as prestações pagas e se negavam à transferência do domínio do imóvel vendido.

O loteador, quando tinha que ressarcir algo, como perdas e danos, achava mais interessante pagar, pois a valorização do terreno era muito superior ao valor pedido em uma ação, e a inflação corroía ainda mais esse valor, deixando-o num valor ínfimo, enquanto que o terreno valorizava cada dia que passava.

A legislação surgiu para coibir esses abusos, mas como haviam falhas, continuavam os vendedores agindo com má-fé, visando um lucro cada vez maior sobre a propriedade.

O desfazimento de contratos pelo estabelecimento de cláusula resolutiva expressa, possibilitando o locupletamento do vendedor com a perda pelo comprador do que fora pago virou rotina no meio imobiliário, mas não passou despercebido pelo legislador.

O surgimento do Decreto-Lei 58/37 foi o primeiro avanço em nossa legislação e modificou essa situação em parte.

Após este decreto-lei surgiram diversas leis esparsas que traziam inovações e retrocessos, todas tentando regular o setor imobiliário atinente aos contratos firmados.

Como eram diversas legislações, um emaranhado foi se formando e nisto foram surgindo brechas, nas quais os loteadores agindo com sua habitual má-fé ainda conseguiam gerar lucros ilicitamente e em detrimento de outros.

Dentre estas lacunas, encontrava-se a discussão sobre o registro do bem no Cartório de Registro de Imóveis para gerar oponibilidade perante terceiros e ter direito a alguma reivindicação.

A doutrina e a jurisprudência divergiram, surgindo assim duas correntes na análise do compromisso.

A jurisprudência que entendia ser necessário o registro para o comprador poder pleitear algum direito começou a mudar a partir da década de 70.

O STF tem um entendimento que só beneficia o vendedor, deixando o compromissário a mercê da sua própria sorte. Vislumbrando a desproteção do comprador, a doutrina em sentido contrário ao STF começou a descaracterizar o registro, tendo como apoio o STJ, que verificou o problema e após diversos julgados editou a súmula nº 239 para pacificar o assunto referente ao compromisso de Compra e Venda.

É hoje um direito efetivo, onde cumprido o avençado, tem o compromissário comprador seu direito garantido, se não pela escritura definitiva, tem pela sentença de adjudicação compulsória fundada no compromisso que fora firmado.

Tem esta efetividade plena, dando uma segurança que antes não havia. Não há que se questionar sobre o Compromisso, pois este tem quase a mesma força da escritura definitiva por gerar efeitos e conseqüências semelhantes, onde a escritura acaba se tornando uma mera formalidade.

A construção em torno do compromisso hoje, visa beneficiar o comprador que age com boa-fé, que tenta adquirir um bem para a sua família viver e não tem conhecimento da lei, não entende as nuances e as modificações que ocorrem no direito. Sabe o que acontece no seu dia-a-dia.

Apesar de não haver o tratamento desse assunto no Código Civil de 1916, o Novo Código Civil, que entrou em vigor em janeiro de 2003, insere em seu rol de direitos reais o direito do promitente comprador.

É um novo direito real que surge, mas uma análise no que se refere ao direito do promitente comprador, vislumbramos um retrocesso do legislador, pois no novo texto é inserido que terá direito à adjudicação compulsória o compromissário que registrar seu compromisso.

Essa legislação volta-se contra a pessoa de boa-fé, muitas vezes humilde, que não entende esses aspectos, tendendo a favorecer o promitente vendedor novamente.

Há a esperança que sejam modificados ou declarados anacrônicos estes artigos, pois hoje temos um tema sumulado que está entrando em choque com o Novo Código Civil, e a eticidade recomenda que hajam soluções que protejam efetivamente os interesses em jogo.

Necessário se faz que continue vigente a súmula nº 239 do STJ, pois esta mostra-se em consonância com os dias atuais e não será uma nova imposição legal que mudará uma construção doutrinária e jurisprudencial que levou anos para se consolidar. Também não mudará a forma de contratação existente hoje no Brasil.

O direito deve servir e não ser servido, em razão disso, o *modus operandi* do compromisso de compra e venda tende a permanecer conforme uso tradicional, eis que essa é a forma que a sociedade vem manifestando para exercer seus direitos neste campo.

Todos estão habituados a uma forma de negociar, que surgiu junto com essa construção jurisprudencial e doutrinária, que agora se vê na iminência de ser destruída, abrindo novamente espaço para as pessoas que agem com má-fé.

Portanto, por toda a análise feita, verificando a efetividade plena que tem o compromisso de compra e venda hoje no ordenamento jurídico, é de se esperar que a súmula nº 239 e a doutrina prevaleçam perante o Novo Código Civil, pois somente assim será dada uma garantia ao promissário comprador, não um mero registro no Cartório de Registro de Imóveis para regular um bem patrimonial almejado por quase todos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

BARLETTA, Fabiana Rodrigues. A Revisão Contratual no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Saraiva, 2002.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil. 3ª edição, São Paulo: Malheiros Editores, 2002.

COUTO E SILVA, Clóvis do. O Direito Privado brasileiro. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997.

DECRETO-LEI nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 1996.

\_\_\_\_\_. Curso de Direito Civil Brasileiro, Teoria Geral do Direito Civil, 1º v., São Paulo: Saraiva, 1996.

FIGUEIRA, Eliseu. Renovação do Sistema de Direito Privado. Lisboa: Editorial Caminho, 1989.

GOMES, Orlando. Contratos. 18ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

\_\_\_\_\_. Contratos. 19ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Sinopses Jurídicas – Direito Civil: Parte Geral. 10ª edição, SP: Saraiva, 2003.

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

LEI nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Lei de Parcelamento do Solo Urbano

LIMA, Barbosa. As transformações do contrato. 1ª edição. São Paulo: Saraiva, 1985.

- MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 3ª edição, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.
- MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado. Campinas: Bookseller, 2001.
- MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 17ª edição, volume 5. SP: Saraiva, 1982.
- NEGRÃO, Theotonio. Código Civil e legislação civil em vigor. 21ª edição. São Paulo: Saraiva, 2002.
- NORONHA, Fernando. O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais – autonomia privada, boa-fé, justiça contratual. São Paulo: Saraiva, 1994.
- PEREIRA, Altino Portugal Soares. A promessa de Compra e Venda de Imóveis no Direito Brasileiro. 2ª edição. Curitiba: Juruá, 1997.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Volume III. 10ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 2001.
- PERLINGIERI, Pietro. Perfis do Direito Civil; tradução de: Maria Cristina De Cicco. 3ª edição. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.
- RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano. 6ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.
- RODRIGUES, Silvio. Direito Civil. 3ª edição. São Paulo: Max Limonad.
- ROPPO, Enzo. O Contrato. Coimbra: Almedina, 1988.
- SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. Direito Civil: Contratos. 2ª edição. São Paulo: Atlas, 1999.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. Curso de Direito Civil. 4ª edição. Vol. VI. 1962.
- VARELA, Antunes. Direito das obrigações. 1ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1997.