

**INSPER – Instituto de Ensino e Pesquisa  
IBMEC/SP – LLM – MASTER LAW**

**DANIELLA PIEROTTI LACERDA**

**DO ARREPENDIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR NO  
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

**SÃO PAULO  
2012**

**INSPER – Instituto de Ensino e Pesquisa  
IBMEC/SP – LLM – MASTER LAW**

**DANIELLA PIEROTTI LACERDA**

**DO ARREPENDIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR NO  
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

**Orientador:**

**Professor Daniel Boulos**

Monografia apresentada ao INSPER – Instituto de Ensino e Pesquisa como requisito parcial para obtenção de título de especialista em Direito Contratual (LLM – Master Law).

**SÃO PAULO**

**2012**

**DANIELLA PIEROTTI LACERDA**

**DO ARREPENDIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR NO  
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

Monografia apresentada ao INSPER – Instituto de Ensino e Pesquisa como requisito parcial para obtenção de título de especialista em Direito Contratual (LLM – Master Law).

Aprovada em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Professor Dr. Daniel Boulos – Orientador**

---

**Professor Dr (a).**

---

**Professor Dr (a).**

## RESUMO

O presente estudo aborda especificamente o arrependimento do promitente vendedor no compromisso de compra e venda, enfatizando as questões mais relevantes relativas ao tema, quais sejam, a natureza do contrato preliminar em questão, as conseqüências relacionados ao registro do instrumento no competente Cartório de Registro de Imóveis, o direito de arrependimento pelas partes, especialmente pelo promitente vendedor, e, por fim as medidas judiciais à disposição do promitente comprador quando do arrependimento do promitente vendedor.

Dentre os pontos polêmicos, temos, em suma, os efeitos e conseqüências do registro do compromisso de compra e venda para as partes, ou seja, se confere direito real de aquisição do imóvel ao promitente comprador, ou apenas eficácia de direito real, as hipóteses nas quais é admissível o arrependimento do negócio pelas partes, e, os requisitos indispensáveis à propositura de ações judiciais que tenham por objeto obrigar o promitente vendedor à outorgar a escritura de compra e venda a favor do promitente comprador, envolvendo tal questão, a necessidade ou não de registro do compromisso, a indispensabilidade da existência de instrumento escrito, dentre outras questões, como por exemplo, a eficácia de medidas judiciais diversas.

Embora algumas questões relacionadas ao tema já haviam sido regulamentadas por leis especiais e também pela jurisprudência antes mesmo da vigência do Código Civil de 2002, a partir da criação dos artigos 1.417 e 1.418 do CC, passou a ser regulada a questão relativa ao direito real do promitente comprador que registrou o compromisso sem previsão de cláusula de arrependimento, muito embora a mesma já venha sendo enfrentada há tempos pela doutrina e pela jurisprudência.

Assim, a partir das situações acima apresentadas, propusemo-nos a contribuir para o debate, especialmente pelo fato do compromisso de compra e venda de bem imóvel ser um dos contratos mais firmados pelos cidadãos no dia-a-dia, abordando a questão a partir do ponto de vista da doutrina e da jurisprudência, enfatizando, ao final do estudo, a contribuição que os princípios consagrados pelo Código Civil de 2002, especialmente o da probidade e boa-fé objetiva, trouxeram para a evolução do tema.

## **ABSTRACT**

This study specifically addresses the promising seller's right to cancellation in the purchase commitment, in order to emphasize the most relevant issues related to the theme, namely, the nature of the preliminary agreement under concern; the consequences of the registration of the agreement at the appropriate Real Estate Registry Office; the right to cancellation by the parties, especially by the promising seller, and, finally, the court actions available to the promising buyer, in this situation.

Among the controversial issues of this study, we present, in short, the effects and consequences to the parties of the registration of the purchase agreement, that is, if the right in rem to the acquisition of real estate is granted to the promising buyer, or just the effectiveness of the right in rem; the events in which it is admissible the cancellation of the transaction by the parties; and the necessary requirements for the filing of lawsuits with a view to force the promising seller to grant the deed of purchase and sale in favor of the promising buyer, which comprises the need for the registration of the agreement, the indispensability of a written agreement, among other issues, such as the effectiveness of various court actions.

While some issues related to the theme had already been regulated by special laws and even by case law before the enactment of the Brazilian Civil Code of 2002, its articles 1417 and 1418 started to regulate the issue regarding the right in rem of the promising buyer who registered the agreement without the cancellation clause, although such issue has been addressed by legal literature and case law for some time.

Thus, from the situations presented above, we decided to contribute to the debate - especially because the real estate purchase commitment is one of the

agreements most commonly entered into by citizens – addressing the issue from the point of view of the legal literature and case law, and emphasizing, at the end of the study, the contribution of the principles set out in the Brazilian Civil Code of 2002, especially, the principles of probity and objective good faith objective, to the theme.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>2. O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.....</b>	<b>7</b>
2.1. Definição do contrato preliminar.....	7
2.2. Da regulamentação do compromisso de compra e venda de imóvel.....	14
<b>3. DA NATUREZA JURÍDICA DO COMPROMISSO E DO REGISTRO.....</b>	<b>22</b>
<b>4. DO ARREPENDIMENTO.....</b>	<b>39</b>
<b>5. DAS MEDIDAS JUDICIAIS À DISPOSIÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR</b> <b>.....</b>	<b>52</b>
5.1. Da adjudicação compulsória.....	52
5.2. Da ação condenatória de obrigação de fazer e da ação de execução de obrigação de fazer.....	71
<b>6. DA FORMA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E A POSSIBILIDADE</b> <b>DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL SEM CONTRATO ESCRITO.....</b>	<b>82</b>
6.1. Da admissibilidade do compromisso de compra e venda verbal.....	82
6.2. Dos princípios da probidade e da boa-fé contratual como reguladores do tema analisado.....	86
<b>7. CONCLUSÃO.....</b>	<b>101</b>
<b>8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>107</b>



# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1. Justificativa da escolha do Tema e a sua Atualidade

O tema escolhido para esta monografia além de atual é de extrema relevância para o mundo jurídico por ser o compromisso de compra e venda de bem imóvel um dos contratos do Direito Civil mais utilizado por todos nós. Aliás como muito bem colocado por José Osório de Azevedo Júnior “...é o mais brasileiro dos contratos de direito civil, não pelas suas origens, mas pela freqüência de sua utilização entre nós”.<sup>1</sup>

Além disso, diversos fatores, tais como o aumento populacional no Brasil, o crescimento das cidades e uma maior facilitação na aquisição da casa própria pelos cidadãos brasileiros, em função do crédito imobiliário concedido pelas Instituições Financeiras, tornou o compromisso de compra e venda de bem imóvel um instrumento cada vez mais utilizado pelas pessoas, ao longo dos anos.

Ademais é indiscutível a atualidade do tema, especialmente porque a realidade social sofreu diversas alterações desde a vigência do Decreto-lei 58/37, tendo surgido desde então novas legislações que buscam atender de forma mais ampla à esse tipo contratual, de forma a proteger os contratantes.

Nesse sentido, com o advento do Código Civil de 2002, buscou o legislador resguardar especialmente o direito do promitente comprador na hipótese do promitente vendedor desistir do negócio, conferindo, inclusive, direito real de propriedade ao promitente comprador que registrar o compromisso de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis.

---

<sup>1</sup> Osório de Azevedo Junior, José. “Compromisso de Compra e Venda”, 5ª Ed. Rev. e Ampl. São Paulo: Malheiros, 1998, pág. 15.

Com isso, cada vez mais a doutrina e a jurisprudência passou a preocupar-se com a real necessidade do registro do Compromisso no Cartório de Registro de Imóveis para fins de conferir ao promitente comprador o direito real sobre o imóvel.

Com a evolução do tema, passou-se também a discutir quais os limites da aplicabilidade da cláusula de arrependimento prevista no compromisso de compra e venda de imóvel, ou seja, se em qualquer circunstância é conferido ao promitente vendedor o direito de desistir do negócio, uma vez existindo cláusula contratual nesse sentido, indagando-se também sobre os direitos do promitente comprador nesse caso.

Outras questões que também tornam o tema bastante interessante e que justifica a sua escolha são as discussões e controvérsias que circundam à problemática do arrependimento do promitente vendedor e quais as soluções apresentadas pela doutrina e jurisprudência quando ocorre a desistência injustificada do negócio por parte do vendedor.

Ademais, o tema foi também escolhido por tratar de um aspecto processual, que diz respeito às ações judiciais à disposição do promitente comprador na hipótese do promitente vendedor arrepender-se do negócio (desistência do negócio).

Isto devido à proximidade da aluna com a área contenciosa cível do direito, que sem dúvida alguma possui relação direta com o direito dos contratos, já que havendo divergências em relação à interpretação do contrato, execução do contrato, dentre outras situações, os contratantes poderão socorrer-se do Poder Judiciário para obtenção de uma solução adequada para o caso.

Vemos, portanto, que o tema objeto deste trabalho gira basicamente em torno das seguintes questões: a natureza jurídica do compromisso de compra e

venda de bem imóvel, os efeitos do registro do compromisso no cartório de registro de imóveis, as possibilidades do promitente vendedor arrepender-se e as conseqüências práticas para as partes em caso de arrependimento injustificado do promitente vendedor.

Esmiuçadas as questões acima apontadas, é possível responder a diversas questões que possam surgir em relação ao tema.

Portanto, a atualidade do tema e sua relevância para a nossa sociedade, justifica seu estudo pelos operadores do direito, que muito poderão contribuir para a resolução de controvérsias, especialmente por meio da apresentação de uma solução mais adequada para cada caso concreto.

## 2. O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

### 2.1. Definição do contrato preliminar

Sabemos que contrato é definido pela doutrina como sendo um acordo de vontades de duas ou mais pessoas sobre um determinado objeto, devendo os contratantes possuir capacidade, o objeto ser lícito e a forma ser prescrita ou não proibida por lei, para que tenha validade jurídica.

Tais requisitos encontram-se elencados no artigo 104 do Código Civil<sup>2</sup>.

O presente trabalho não pretende discorrer sobre os elementos mencionados no parágrafo anterior, partindo desde já da premissa de que o compromisso de compra e venda de bem imóvel celebrado entre as partes reúne todas as condições necessárias à sua validade, sendo, portanto, plenamente válido.

Várias são as denominações apresentadas pela doutrina para este tipo contratual, tais como, compromisso de compra e venda, promessa de compra e venda, pré-contrato, dentre outros. Diversos autores defendem a idéia de que o Compromisso de compra e venda de bem imóvel equivale a um contrato preliminar, ainda não definitivo, que segundo a definição de Pontes de Miranda é:

*“Contrato preliminar, ou, melhor, pré-contrato, pactum de contrahendo, **entende-se o contrato pelo qual uma das partes, ou ambas, ou todas, no caso de pluralidade subjetiva, se obrigam a concluir outro**”*

---

<sup>2</sup> Art. 104, CC: a validade do negócio jurídico requer: I – agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei.

negócio jurídico, dito *negócio principal, ou contrato principal*".<sup>3</sup> (grifos meus).

Nesse sentido, menciona Arnaldo Rizzardo o seguinte:

*“Carvalho Santos fala em “promessa de contrato preliminar” ao passo que Caio Mario da Silva Pereira reduziu a expressão para “contratos preliminares”. Orlando Gomes adotou a fórmula “promessa de venda”, comportando apenas execução coativa a promessa irrevogável e registrada. **Entretanto, a denominação mais corrente é “compromisso” ou “promessa” de compra e venda, palavras que se equivalem, pois ambas significam a idéia de que o contrato ora abordado tem por objeto um contrahere futuro**”.*<sup>4</sup> (grifos meus).

Não obstante as diversas denominações utilizadas para fazer referência ao tema, a Autora do presente trabalho, decidiu utilizar a expressão *“compromisso de compra e venda”* para o título objeto desta monografia, pois na sua opinião trata-se da denominação que melhor traduz o objetivo do contrato firmado entre as partes nele envolvidas, que nada mais é do que uma promessa de que determinado imóvel será comprado pelo Promitente Comprador e Vendido a este pelo Promitente Vendedor, ou seja, as partes se comprometem a firmar em momento oportuno um Contrato de Compra e Venda de um bem imóvel.

Ao dissertar sobre o assunto, Bruno Mattos e Silva assevera o seguinte:

*“Bastante difundido atualmente, o compromisso de compra e venda, que pode ser feito por simples instrumento particular, é um contrato por meio do qual as partes se comprometem a efetuar um contrato de compra e venda. Vale dizer, assim, que pelo compromisso de compra e venda,*

---

<sup>3</sup> Miranda, Pontes de. “Tratado de Direito Privado”. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1.978, pág. 30.

<sup>4</sup> Rizzardo, Arnaldo. “Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano”, 8ª Ed. Rev. e Atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, pág. 18.

*uma das partes, **o com-promissário comprador, se compromete a comprar um determinado bem, e a outra parte, o compromitente vendedor, se compromete a vendê-lo.***

*Na prática o compromisso de compra e venda surge quando as partes não querem ou não podem celebrar desde logo, por escritura pública, o contrato definitivo.*

*Como seu objeto é, justamente, a elaboração de outro contrato, compromisso de compra e venda é um pré-contrato, contrato preliminar ou ajuste prévio.<sup>5</sup> (grifos meus).*

Ressalta-se que o contrato preliminar não foi regulamentado pelo Código Civil de 1916, situação essa que explica a existência de exígua doutrina sobre o assunto, que passou, contudo, a ser regulamentado pelo Código Civil de 2002 em seus artigos 462 e 466 do Código Civil.

Não há dúvidas, portanto, de que o compromisso de compra e venda, independentemente da denominação que dermos a ele, se trata de um contrato preliminar, também regido, portanto, pelos artigos acima apontados, segundo os quais, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais do contrato principal a ser celebrado, sob pena de não possuir validade.

Como muito bem ressaltado por Mônica Yoshizato Bierwagen “A utilidade prática do art. 462, exigindo a presença dos elementos constitutivos do contrato, como adiante se verá, relaciona-se à possibilidade de demandar judicialmente a execução do contrato definitivo”.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Silva, Bruno Mattos e. “Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos”. São Paulo: Atlas, 2009.

<sup>6</sup> Bierwagen, Mônica Yoshizato. “Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil”, 3ª Edição. São Paulo Saraiva, 2007, pag. 24.

A conclusão que podemos tirar a partir do acima afirmado é que na ausência dos requisitos essenciais à conclusão do contrato definitivo, quais sejam, aqueles elencados no artigo 104 do Código Civil, muito mais difícil ou até impossível será ao promissário comprador, no caso do contrato objeto deste trabalho, conceder eficácia ao contrato definitivo.

Comentando ainda a obra de Mônica Yoshizato Bierwagen, já citada acima, vejamos a opinião da mesma sobre essa questão:

**“E, portanto, em virtude dessa possibilidade de conceder eficácia à avenca definitiva que se torna necessária a inclusão de todos os requisitos do contrato definitivo no contrato preliminar. Se o contrato preliminar se destinasse unicamente à estabelecer a obrigação de celebrar o contrato definitivo, bastaria que nele constasse essa obrigação, sem necessidade de enumerar seus elementos constitutivos. No entanto, uma vez que a lei permite que aquelas condições adquiram eficácia através de sentença judicial, o contrato preliminar deve atender aos requisitos do art. 462, sem o que restaria ao interessado o poder de exigir apenas as penalidades nele previstas, e perdas e danos caso a parte devedora não viesse a firmar o contrato definitivo.**  
(grifos meus).<sup>7</sup>

O acima mencionado, não significa, contudo, que não possa existir lacunas no contrato preliminar, já que o próprio artigo 462 do Código Civil exigiu a presença dos elementos essenciais ao contrato principal, mas não um acordo completo entre as partes. Sobre essa questão, menciona Darcy Bessone de Oliveira Andrade que “*Há um espaço a uma hierarquização de assuntos, deixando as partes lacunas que serão mais tarde objeto de nova regulamentação*”

---

<sup>7</sup> Op. Cit., pág. 35.

*convencional, ou, na falta de consenso futuro, poderão encontrar solução na lei, nos usos ou na equidade*<sup>8</sup>, exigindo-se, porém, ao contrato preliminar um mínimo de exatidão a respeito das condições do contrato, a fim de permitir-se a conclusão do negócio definitivo.

É bem verdade, contudo, que na prática, as partes contratantes, na grande maioria das vezes, celebram o compromisso de compra e venda de imóvel como se fosse o contrato definitivo, com todos elementos do contrato devidamente definidos e as obrigações das partes estipuladas.

E, por qual motivo as partes se valem de um contrato preliminar antes de celebrada a escritura definitiva? Pelo fato do negócio definitivo estar condicionado à ocorrência de um evento futuro, que pode ser, por exemplo, a regularização do pagamento de pendências fiscais pelo promitente vendedor, o pagamento integral do preço da compra e venda pelo promitente comprador, às partes não ser possível naquele determinado momento observar as formalidades legalmente exigidas, dentre outras situações que não possibilitam ao promitente comprador passar a ser de imediato o proprietário do imóvel que se comprometeu a adquirir.

Ademais, o promitente vendedor na maioria das vezes utiliza-se do compromisso de compra e venda de imóvel como forma de garantia do recebimento do preço integral a ser pago pelo promitente comprador, já que na hipótese deste último não efetuar o pagamento do valor total devido, poderá o promitente vendedor retomar o imóvel para si, mediante a devolução de valores pagos pelo promitente comprador. Portanto, é possível afirmar que o contrato

---

<sup>8</sup> Oliveira Andrade, Darcy Bessone de. “Da Compra e Venda – Promessa & Reserva de Domínio”, Belo Horizonte: Bernardo Álvares S/A, 1960.



preliminar tem também a função de servir de instrumento de garantia ao recebimento do preço.

É por isso que entendem alguns doutrinadores, como é o caso da já citada Darcy Bessone de Oliveira Andrade que defendem ser o contrato preliminar *“negócio de segurança destinado a conferir garantias às partes quanto à relação substancial em vista”*.<sup>9</sup>

Ademais, no que diz respeito ao contrato preliminar objeto de estudo, caso as partes decidissem pela celebração da escritura definitiva antes mesmo da ocorrência de eventos futuros, como aqueles apontados acima, o desfazimento do negócio em caso de não ocorrência de tais eventos, traria inúmeros transtornos para a parte prejudicada, já que nessa hipótese o promitente comprador, em tese, já teria se tornado proprietário do bem.

Assim, para não perder a oportunidade do negócio, as partes celebram o contrato preliminar, almejando, após satisfeitas certas exigências, a celebração do contrato definitivo.

Sobre essa questão das partes não contratar de forma definitiva, Pontes de Miranda se manifesta no seguinte sentido:

*“O contrato que se quer obter, quando se pré-contrata a compra e venda de lotes, é o contrato de compra e venda. **Se não se contrata desde***

---

<sup>9</sup> Op. Cit.

**logo é porque algum dos elementos falta...e deixa-se para terminar mais tarde o trabalho que já estaria terminado**<sup>10</sup> (grifos meus).

Silvio de Salvo Venosa, menciona o seguinte sobre o tema:

**“Podem as partes necessitar de prazo maior de meditação para a conclusão do contrato definitivo, aguardar melhor situação econômica, ou, naquilo que nos interessa agora, pode o alienante pretender maior garantia de pagamento, não concluindo definitivamente a venda enquanto não pago o preço...”** (grifos meus).<sup>11</sup>

Tais circunstâncias levam as partes a celebrar, antes da outorga da escritura definitiva, o contrato preliminar objeto de análise deste trabalho, que devido a insegurança que gera por diversas vezes, especialmente ao promitente comprador, que não se sente proprietário do imóvel, nos leva a reflexão e a análise do tema.

Por fim, a respeito do contrato preliminar de compra e venda de imóvel há que se ressaltar que há quem defenda se tratar de um contrato preliminar impróprio, já que desde a sua celebração os poderes inerentes ao domínio são transferidos ao promitente comprador, conservando o promitente vendedor para si a propriedade nua, que vai sumindo a medida em que o mesmo vai recebendo seu crédito.

---

<sup>10</sup> Op. Cit., pág. 211.

<sup>11</sup> Venosa, Sílvio de Salvo. “Compromisso de compra e venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador”. São Paulo: 2011. Disponível em: [http://www.professorsimao.com.br/artigos\\_convitados\\_venosa.htm](http://www.professorsimao.com.br/artigos_convitados_venosa.htm)

Essa é a opinião de José Osório de Azevedo Júnior para quem “os tradicionais poderes inerentes ao domínio (*ius utendi, fruendi et abutendi*) são transferidos ao compromissário comprador, enquanto o compromitente vendedor conserva para si a propriedade nua, vazia ou menos ainda que propriedade nua”.<sup>12</sup>

Mas nem todos os contratos preliminares são dotados de tal natureza imprópria, pois existem aqueles cuja posse só é transferida ao promitente comprador após o pagamento integral do preço combinado entre as partes e reunião de todos os documentos necessários à celebração da escritura definitiva.

O fato é que a jurisprudência, consoante se verificará adiante neste trabalho, antecipa os efeitos da escritura definitiva para o contrato preliminar, reconhecendo os Tribunais que o conteúdo econômico e negocial do contrato, ou seja, a real intenção das partes de contratar de forma definitiva, se concentram no contrato preliminar e não no definitivo.

## **2.2. Da regulamentação do compromisso de compra e venda de imóvel**

No que tange à regulamentação do compromisso de compra e venda de imóvel, vale mencionar que o Código Civil de 1916 pouco previu sobre o tema, sendo que a promessa de compra e venda firmada entre as partes gerava apenas obrigações para as partes, mas sem efeitos reais, resolvendo-se a situação de inadimplemento em perdas e danos.

---

<sup>12</sup> Op. Cit., pág. 18.

Temos, portanto, que na vigência do Código Civil de 1916 o promitente comprador do imóvel não tinha direito a pleitear perante o Poder Judiciário, por meio da propositura de ação judicial, a adjudicação do imóvel a seu favor, na hipótese do promitente vendedor desistir do negócio.

O artigo do Código Civil de 1916 que regulamentava a matéria, qual seja, artigo 1.088, previa o seguinte:

**CÓDIGO CIVIL DE 1916:**

**Art. 1.088.** *Quando o Instrumento Público for exigido como prova do contrato, **qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra parte as perdas e danos** resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1095 e 1097".*  
(grifos meus)

Nesse sentido, temos que o promitente comprador naquela época não tinha garantia em relação à concretização final do negócio, conforme enfatiza Arnaldo Wald, a partir do seguinte trecho extraído de uma de suas obras:

*"Distingua-se entre a compra e venda, criando uma obrigação de dar e admitindo a imissão na posse por parte do adquirente, e a simples promessa, criadora de uma obrigação de fazer (contratar a compra e venda) que, **na hipótese de inexecução por parte dos contratantes, dava margem apenas a uma indenização em dinheiro.** **Não havendo garantia alguma para o promitente comprador no sistema então vigente,** pois a inflação galopante fazia com que a devolução simples ou mesmo em dobro do pagamento recebido não correspondesse à real valorização do terreno, o legislador decidiu*

*estabelecer normas adequadas para a proteção dos adquirentes de terras loteadas*".<sup>13</sup> (grifos meus)

De fato, o artigo 1.088 do Código Civil que regulamentava a matéria, impedia o compromissário comprador de obter a escritura definitiva do imóvel, ou seja, a propriedade do bem, tendo este entendimento perdurado por um longo período em nosso sistema jurídico.

Apenas para conhecimento, registre-se que esta é a situação atual, por exemplo, no Direito Português já que, segundo o artigo 413º do CC Português, antes do registro, o contrato-promessa, mesmo que seja válido, apenas terá natureza obrigacional, adquirindo eficácia real apenas após o registro.

Importante registrar que esta Monografia não abordará a evolução histórica do tema, nem tampouco o direito comparado, já que o objetivo da Autora ao discorrer sobre o assunto, é principalmente, apontar qual a solução jurídica para o caso na hipótese de arrependimento do negócio pelo promitente vendedor do imóvel, já que, conforme mencionado, se trata de uma questão que tem acontecido com mais freqüência em nossa Sociedade, especialmente em função da crescente celebração do compromisso de compra e venda de imóveis pelos cidadãos, o que torna a incidência do arrependimento cada vez mais possível.

Posteriormente, foi criado o Decreto-Lei nº 58/1937, que regulamentava a venda de terrenos loteados.

---

<sup>13</sup> Wald, Arnoldo. "Direito Civil: contratos em espécie", vol. 3, 18ª Ed. Reformada. São Paulo: Saraiva, 2009, págs. 20 e 21.

Em relação ao Decreto-Lei em questão, os pontos mais relevantes que merecem ser ressaltados, dizem respeito à atribuição de direito real ao compromissário comprador que registrasse o contrato e à possibilidade de adjudicação do imóvel, após o pagamento do preço total pelo comprador.

Vale dizer ainda que o Decreto-lei 58/1937 permitia o arrependimento de qualquer das partes antes da assinatura do contrato, quando para este fosse exigido instrumento público.

Atualmente, apenas alguns dispositivos do Decreto-Lei acima apontado permanecem em vigor, como bem apontado por Arnaldo Rizzardo:

*“Seguem com vigência, citando-se os mais importantes, ao lado dos **arts. 5º e 8º**, o **art. 10**, ligado à obrigatoriedade da menção do número do registro nos anúncios de propaganda de venda; **o art. 12**, destacando os direitos em prol do compromissário nos casos de resolução por culpa do loteador. Mas o § 2º, estabelecendo que não se resolve o contrato por falecimento ou falência dos contratantes, tem matéria tratada pela Lei 6.766; igualmente seguem valendo o **art. 15**, a respeito da antecipação do pagamento pelos promitentes compradores; o **art. 16**, sobre a adjudicação compulsória; o **art. 17**, regrado o depósito do imóvel pelo loteador se solvidas todas as prestações; e o **art. 22**, atinente à adjudicação compulsória dos imóveis não loteados, desde que registrados e sem cláusula de arrependimento os contratos”.*<sup>14</sup> (grifos meus).

Antes, porém, da criação dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil de 2002, outras legislações apareceram. Posteriormente ao Decreto-lei 58/37 surgiu

---

<sup>14</sup> Op. Cit., pág. 34.

a Lei nº 649/49 que estendeu o regime jurídico do compromisso de compra e venda aos imóveis não-loteados.

Mais tarde a Lei nº 6.766/79 disciplinou o parcelamento do solo urbano e o compromisso de compra e venda de imóveis loteados.

Com o advento do Código Civil de 2002 ampliou-se o direito do compromissário comprador, na medida em que passou o mesmo a deter direito real, consistente na obtenção da escritura definitiva do imóvel em determinadas situações, as quais serão abordadas ao longo do presente estudo.

O atual Código Civil, como já dito, regula o tema em seus artigos 1.417 e 1.418, abaixo transcritos, porém não o faz de forma abrangente.

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

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

Já os artigos 463 e 464 também do Código Civil, na medida em que tratam do contrato preliminar, acaba por regulamentar também o compromisso de compra e venda de imóvel.

Ao iniciar o estudo do tema, Valter Farid Antonio Junior crítica a falta de regulamentação do tema, manifestando-se no seguinte sentido:

*“Apesar de muito difundido no mercado imobiliário brasileiro, o contrato de compromisso de compra e venda ainda não conta com regulação própria pela lei geral. **A exemplo do diploma de 1916, o Código Civil de 2002 não dedicou uma linha sequer ao contrato, limitando-se a prever o direito real que dele decorre** (art. 1.225, VII) **e o direito à adjudicação compulsória** (arts. 1.417 e 1.418), além de inserí-lo na disciplina genérica dos contratos preliminares. (grifos meus).<sup>15</sup>*

Ainda fazendo menção à regulamentação do tema, vale destacar que antes mesmo do advento do Código Civil de 2002 as Súmulas 621 e 84 do STF e do STJ, respectivamente, já disciplinavam um aspecto importante do assunto, a saber:

A Súmula 621 do STF estabelecia que:

*“Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis”.*

A Súmula 84 do STJ, que veio substituir a Súmula 621 do STF, estabelece que:

---

<sup>15</sup> Antonio Junior, Valter Farid. “Compromisso de Compra e Venda”. São Paulo: Atlas, 2009, pág.1.



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

Verificamos com isso que, antes mesmo do advento dos artigos 1.417 e 1418 do Código Civil de 2002, foi editada a Súmula 84 do STJ, com o intuito de garantir ao promitente comprador a possibilidade de defender sua posse por meio da oposição de Embargos de Terceiros, mesmo não possuindo o registro do bem em seu nome.

Posteriormente à edição da Súmula 84 do STJ, o legislador atendendo à diversas correntes doutrinárias que já sustentavam a possibilidade da execução da obrigação, evoluiu em relação ao tema, conferindo, por meio dos artigos 1.417 e 1418 do Código Civil de 2002, **eficácia de direito real ao Contrato Preliminar de compra e venda de imóvel.**

Em resumo, podemos afirmar que o compromisso de compra e venda é regulado basicamente por 03 regimes jurídicos, quais sejam, **(i)** os imóveis urbanos loteados, regidos pela Lei nº 6.766/79, que se restringe aos imóveis urbanos; **(ii)** os imóveis não loteados regulados por algumas leis especiais, quais sejam, o Decreto-lei nº 58/37 que prevê normas relativas à adjudicação, constituição em mora e resolução e a Lei nº 6.766/79; e **(iii)** os imóveis incorporados a preço de custo, ou por administração, regulamentados pela Lei nº 4.591/64.

Além disso, o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor disciplinam algumas questões da matéria, dependendo da relação jurídica.

Verificamos, portanto, que o assunto, embora de suma importância para o direito, não está regulamentado apenas por um Diploma legal, mas sim por diversos dispositivos legais extraídos de diversas leis, cabendo ao operador do direito ater-se a todas as regras, aplicando-as de forma correta, atentando-se para aquelas que já foram revogadas.

### 3. DA NATUREZA JURÍDICA DO COMPROMISSO E DO REGISTRO

A natureza jurídica do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, é apontada pela maioria dos doutrinadores, como sendo um dos assuntos mais relevantes para a análise do tema objeto deste trabalho.

Não há dúvidas de que a análise de tal tema, pressupõe a distinção entre direitos reais e pessoais, sendo relevante mencionar a existência de basicamente 02 teorias, quais sejam, a teoria unitária que nega a autonomia entre direitos reais e pessoais e a teoria dualista, que tem por premissa a absoluta distinção entre direitos pessoais e reais.

Segundo Valter Farid Antonio Júnior, defensor da teoria dualista, **“Os direitos pessoais se distinguem dos reais em relação ao seu objeto. O direito real revela relação direta e imediata, oponível erga omnes entre uma pessoa e uma coisa, sem necessidade de se determinar um sujeito passivo. Já o direito pessoal contempla relação jurídica entre pessoas (sujeitos passivo e ativo) e tem por objeto, no campo obrigacional, uma prestação oponível pelo credor ao seu devedor”**.<sup>16</sup> (grifos meus).

Washington de Barros Monteiro, também sob a perspectiva dualista, distingue direito real do direito pessoal, da seguinte forma:

*“direito real a relação jurídica em virtude da qual o titular pode retirar da coisa de modo exclusivo e contra todos, as utilidades que ela é capaz de produzir e direito pessoal a relação jurídica mercê da qual ao sujeito*

---

<sup>16</sup> Op. Cit., pág. 03.

*passivo assiste o poder de exigir do sujeito passivo determinada prestação, positiva ou negativa". (grifos meus).<sup>17</sup>*

A doutrina ao distinguir o direito real do direito pessoal menciona que o primeiro traduz o poder direito da pessoa sobre a coisa, e o segundo a relação de pessoa a pessoa.

Melhor explicando o tema, Arnaldo Rizzardo cita Serpa Lopes, no seguinte trecho extraído de sua obra já citada.

*"Enumera quatro características que acompanham os direitos reais e os separam dos direitos pessoais: **a) a oponibilidade erga omnis**, ou seja, todos devem respeitar a propriedade do titular, respeito que consiste em uma abstenção da coletividade em relação aos bens do indivíduo, não cometendo atos impeditivos ou de usurpação; **b) direito de seqüela e direito de preferência** - o primeiro consiste na prerrogativa concedida ao titular de colocar em movimento o exercício do seu direito sobre a coisa a ele vinculada, contra quem a possua injustamente; o segundo equivale à preferência em favor daquele que conseguiu o registro imobiliário em primeiro lugar, se outra pessoa também registrou; e se um bem serve de garantia a vários créditos, ele satisfará, primeiramente, o crédito que antes o onerou; **c) o abandono pelo qual o proprietário pode abandonar a coisa objeto do seu direito; d) a posse, isto é, o direito real é suscetível de posse**, a qual está intimamente ligada à ele; é a exterioridade do domínio". (grifos meus).<sup>18</sup>*

Segundo Serpa Lopes, as qualidades acima apontadas identificam os direitos reais.

---

<sup>17</sup> Monteito, Washington de Barros. "Curso de Direito Civil: direito das coisas", 37ª edição. São Paulo: Saraiva, 2003.

<sup>18</sup> Op. Cit., pág. 133.

O Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, em regra, é considerado como direito real quando registrado, e como direito pessoal quando não registrado.

Sobre o tema, a doutrina divergia quanto à natureza do compromisso de compra e venda registrado na matrícula do imóvel. Para a maioria se tratava de verdadeiro direito real de aquisição, para outros, contudo, se tratava de mero contrato com eficácia real.

De fato, há ainda opiniões divergentes, mas que possuem um ponto em comum, qual seja, o entendimento de que o compromisso de compra e venda registrado tem eficácia real e/ou pretensão à constituição do direito real.

Segundo o artigo 5º do Decreto-lei nº 58/1937, o simples registro do compromisso não caracteriza o direito real, mas apenas protege a pretensão pessoal.

Ao discorrer sobre o assunto, em seu texto *“Compromisso de compra e venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador”*, Silvio de Salvo Venosa, faz a seguinte observação:

*“Até seu ingresso em nossa legislação, pelo **Decreto-lei n.º 58/37, o compromisso de compra e venda de imóveis conferia aos adquirentes apenas direitos obrigacionais.** Findos os pagamentos das parcelas, extinta a obrigação, se o imóvel não fosse entregue ao adquirente, apenas lhe restaria a via indenizatória. Muitos foram os lesados por loteadores inescrupulosos, à época, pois na venda de lotes não edificados situava-se então a problemática. Ademais, antes desse*

*diploma legal, os negócios eram regulados pelo art. 1.088 do Código Civil pretérito, a permitir o arrependimento de qualquer das partes antes da conclusão do contrato definitivo. **A senda inaugurada pelo Decreto-lei nº 58/37, permitindo eficácia real ao compromisso de imóveis loteados, foi estendida, em diplomas posteriores, à generalidade dos imóveis.** Esse primeiro diploma tornou obrigatório o registro dos loteamentos. Sem o registro, o proprietário somente pode vender partes ideais, ou mesmo concretas, mas não subdivididas em lotes. Registrado o empreendimento, os lotes ganham autonomia". (grifos meus).<sup>19</sup>*

O caráter real do direito do compromissário comprador, uma vez registrado o compromisso de compra e venda, já é questão tranqüila e praticamente pacificada pelos doutrinadores.

Existem aqueles, inclusive, que defendem a transmissão dos direitos reais ao Compromissário Comprador antes mesmo da outorga da escritura definitiva, ou seja, já por ocasião da celebração do compromisso de compra e venda.

Nesse sentido, os seguintes comentários feitos por Francisco Cláudio de Almeida, ao citar Barbosa Lima Sobrinho:

*"Finalmente, ao comparar o contrato de compromisso de compra e venda com o próprio contrato de compra e venda, chega à conclusão de que **os direitos reais transferidos são os mesmos, nos dois casos, não encontrando a escritura definitiva nenhum direito real para transferir, pois que a posse, o uso, o gozo, a disponibilidade da***

---

<sup>19</sup> Texto já citado. Disponível em: [http://www.professorsimao.com.br/artigos\\_convitados\\_venosa.htm](http://www.professorsimao.com.br/artigos_convitados_venosa.htm)

**propriedade – a conhecida “federação de direitos” constitutivos do domínio** -, tudo foi objeto do anterior compromisso, e, em consequência, atribuído ao promitente comprador. Diz mais: que chegamos: ao absurdo de denominar contrato de compra e venda ao ato que efetiva uma obrigação de fazer, e compromisso de compra e venda ao que transfere todos os direitos reais sobre a coisa, que é objeto da transação. **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>20</sup>

A corroborar com o entendimento acima apresentado, encontramos alguns julgados que conferem ao compromissário comprador obrigação que em tese seria do vendedor, como por exemplo, o pagamento de despesas relacionadas ao imóvel.

O julgado, cuja ementa segue transcrita abaixo, apresenta exatamente essa situação.

Agravo em cobrança de despesas de condomínio - Diante do atual entendimento jurisprudencial predominante, **o adquirente de unidade condominial, ainda que não registrada a promessa (ou a própria escritura de compra e venda) junto à circunscrição imobiliária, tem legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de cobrança de despesas condominiais** intentada pelo condomínio, desde que este tenha ciência da aludida aquisição. Recurso provido.<sup>21</sup> (grifos meus)

À título de conhecimento, vejamos o que menciona o Relator, em sua declaração de voto:

---

<sup>20</sup> Santos, Francisco Cláudio de Almeida. “Do direito do promitente comprador e dos direitos reais de garantia (penhor, hipoteca e anticrese). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, pág. 37.

<sup>21</sup> 2º TAC. Agravo de Instrumento nº 610746/5-002. Rel. Paulo Hungria. Publicação: DJ 13.03.2000.

*“...É certo que **apenas o registro do compromisso de compra e venda junto à competente circunscrição imobiliária confere direito real ao compromissário comprador**, inclusive oponível erga omnes.*

*Contudo, se o condomínio toma conhecimento do compromisso e passa a considerar o promitente adquirente como responsável pelas despesas condominiais, emitindo em nome deste os pertinentes boletos de cobrança, é de se convir que, **mesmo diante da inexistência de direito real em favor do compromissário, deste é a responsabilidade pessoal pela satisfação dos débitos condominiais, ao menos perante o próprio condomínio.***

*Merecem transcritas, a propósito, algumas ementas de julgados do Egrégio Superior Tribunal de Justiça: (1) “É o compromissário-comprador parte legítima para figurar no pólo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais, mesmo que não registrada no Cartório de Imóveis a promessa de venda e compra. Plena ciência do Condomínio, ademais, acerca da transferência operada pelo promitente-vendedor” (REsp 195.629-SP, 4ª Turma, rel. Min. Barros Monteiro, DJU 28.06.99); (2) “A cobrança de cotas condominiais deve recair sobre o comprador da unidade adquirida em condomínio, sendo irrelevante o fato da escritura de compra e venda não estar inscrita no Cartório de Imóveis” (REsp 40.263, DJU 12.09.94, rel. Min. CLAUDIO SANTOS); (3) “Não elide a responsabilidade do promitente comprador a circunstância de o contrato não haver sido registrado” (REsp 74.495, DJU 03.06.96, rel. Min. EDUARDO RIBEIRO), etc.*

Muito embora o ponto central discutido no julgado em questão, não esteja diretamente relacionado ao objeto do presente trabalho, tal discussão certamente nos leva a conclusão de que ao compromissário comprador são conferidos direitos e obrigações desde a celebração do compromisso de compra e venda, sendo irrelevante, em certas situações, se tal contrato pré-liminar foi ou não registrado no competente Registro de Imóveis.



Aliás, em outras situações, como aquelas exemplificadas abaixo, são conferidos direitos e obrigações ao promissário comprador, mesmo diante da inexistência da celebração da escritura definitiva.

(i) Súmula 84/STJ: *“É admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro”;*

(ii) O direito de preferência do condômino sobre coisa indivisível e da lei do inquilinato pode ser exercido contra o compromissário comprador, não havendo porque se esperar a lavratura da escritura de venda e compra;

(iii) Súmula 308/STJ: *“A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.*

Ao discorrer sobre o assunto, o já citado doutrinador Valter Farid Antonio Júnior, ressalta bem a questão relativa aos direitos pessoais e reais que emergem do compromisso de compra e venda. Vejamos o que ele diz, a partir do seguinte trecho, extraído de sua obra já citada:

**“Do compromisso de compra e venda exsurtem tanto direitos pessoais como reais. No campo obrigacional, o compromisso de compra e venda constitui fonte geradora de duas prestações positivas.** *A primeira delas, que toca ao comprometente vendedor, é a de dar a posse do imóvel compromissado no momento pactuado no contrato, que em regra coincide com a data da sua celebração. José Osório de Azevedo Júnior ressalta que essa é a principal obrigação decorrente do vínculo e que atribui ao adquirente a prerrogativa de reclamar judicialmente sua entrega, para que possa exercer o direito de usar e fruir da coisa imóvel.*

*Impõe também uma obrigação de fazer, materializada pelo devedor do compromitente vendedor de conferir eficácia à manifestação de vontade por ele já externada no compromisso de compra e venda mediante a outorga, após a quitação do preço, da escritura pública definitiva, enquanto ato devido decorrente do fiel cumprimento das obrigações contratuais que tocam ao compromitente comprador.*

(...)

*Paralelamente, o compromisso de compra e venda proporciona ao adquirente direito real que, por sua vez, segue o regime dos poderes. **O contrato de compromisso de compra e venda constitui causa de constituição de direito real, desde que cumprida a exigência do registro que lhe confere oponibilidade erga omnes**". (grifos nossos).<sup>22</sup>*

O seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça, também corrobora com tal entendimento, já que possibilita a oposição de embargos de terceiros pelo promitente comprador, ainda que não registrado o compromisso:

*"O Contrato de compra e venda, ainda que não tenha sido levado a registro no Ofício de Registro de Imóveis, constitui meio hábil a inviabilizar a constrição do bem imóvel, em sede de execução fiscal. Comprovada a posse do bem pelo terceiro embargante e a inexistência de fraude à execução, cabe assegurar a pretendida posse nos termos da súmula 84, STJ: **"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro"**". (grifos meus)<sup>23</sup>*

---

<sup>22</sup> Op. Cit., pág. 05.

<sup>23</sup> STJ. Agravo Regimental em Recurso Especial nº 622714/SC. Rel. Min. Denise Arruda.

Ainda, sobre o registro do compromisso de compra e venda, vejamos o que nos ensina Francisco Eduardo Loureiro:

**“...o registro é constitutivo da propriedade e de outros direitos reais adquiridos a título derivado e inter vivos. Antes do registro, há mero direito de crédito entre as pessoas. Após o registro, se converte em direito real, com oponibilidade contra todos, de modo que eventuais novos atos de disposição ou de oneração praticados pelo promitente vendedor em benefício de terceiros, ainda que de boa-fé, são ineficazes frente promitente comprador. Lembre-se que, como já visto, retroage o registro – e todos os seus efeitos – à data do ingresso e à prenotação do título no registro imobiliário”.** (grifos meus).<sup>24</sup>

Arnaldo Rizzardo também ressalta que a constituição dos direitos reais e sua transferência nascem com o registro. Vejamos o que ele menciona, em sua obra já citada:

***“ Tanto nos registros referentes a outros direitos reais como nos compromissos de compra e venda devidamente registrados encontramos características idênticas, mesmo que não se levasse em consideração o disposto no inc. VII do art. 1.255 do CC. A constituição e a transferência dos direitos reais nascem do registro, em ambos os casos. A promessa, revestida das formalidades legais, é título hábil para o registro, de cujo ato decorre um direito real, como a oponibilidade erga omnis ”.*** (grifos meus).<sup>25</sup>

De fato, não há como negar que o registro constitui uma garantia ao promissário comprador de que o imóvel à ele prometido não será objeto de alienação do promitente vendedor para terceiros, já que com o registro nasce o

---

<sup>24</sup> “Código Civil Comentado/Cezar Peluso (coord)”. Barueri, SP: Manole, 2007, pág. 1323.

<sup>25</sup> Op. Cit., pág. 136.

direito real oponível *erga omnes*. Nesse sentido, podemos afirmar que o registro tira do promitente vendedor a disponibilidade do bem.

Por outro lado, uma vez não registrado o compromisso, o compromissário comprador não terá a garantia de que o imóvel prometido não será alienado ou, ainda, gravado de ônus real.

Há também entendimento no sentido de que os direitos reais são transferidos ao promitente comprador quando da mera celebração do Compromisso de Compra e Venda.

Silvio de Salvo Venosa também defende tal posição, conforme verificamos no seguinte trecho extraído de seu texto já comentado:

**“...Pelo compromisso de compra e venda de imóvel, tal como figurado na legislação citada, os poderes inerentes ao domínio, ius utendi, fruendi et abutendi, são transferidos ao compromissário comprador.** *O promitente vendedor conserva tão-somente a nua propriedade, até que todo o preço seja pago. Nota-se que nessa situação o ius abutendi, direito de dispor, não é transferido de todo, mas vai esmaecendo e esvaindo-se à medida que o preço é pago até desaparecer com a quitação integral. **Pago o preço, os poderes do domínio enfeixam-se no patrimônio do adquirente.** Tal como ocorre, por exemplo, na extinção do usufruto com a morte do usufrutuário ou com a extinção da hipoteca com o desaparecimento da obrigação garantida, "embora com as respectivas inscrições não canceladas, a propriedade do compromitente vendedor tem uma existência fictícia, isto é, não tem existência" (Azevedo Jr., 1979:8). Todavia, enquanto não pago o preço total, a garantia permanece íntegra. A propósito, Darcy Bessone (1988:426), embora confessando-se isolado nessa posição, aponta que o compromisso de compra e venda desse jaez confere na*

realidade uma garantia, apontando para tal suas características: "**É exercido sobre coisa alheia. É acessório de direito de crédito. É indivisível, certo que os pagamentos das prestações do preço não o reduzem. Produz efeitos 'erga omnes'**". De fato, se a função de **garantia com eficácia real não é sua característica principal, é elemento marcante do instituto**". (grifos meus).<sup>26</sup>

Além do acima exposto, não podemos deixar de lembrar que a Lei nº 10.406/2002, traz em seu artigo 1.225, inciso VII, previsão expressa no sentido da aquisição pelo promitente comprador de direito real.

Não obstante o acima exposto, José Osório de Azevedo Júnior, ressalta a partir do trecho abaixo transcrito, extraído de sua obra já comentada, entendimento em sentido contrário:

"A jurisprudência tem o tema tranqüilo, sempre **asseverando o caráter real do direito do compromissário comprador**. Assim também dispõem os artigos 1.417 e 1.418 do CC/2002.

Nesse mesmo sentido manifestam-se os autores, em maioria, tanto os monografistas como os tratadistas. **Mas há outros, também de muita suposição, que negam a existência, no caso, de direito real, afirmando que o registro apenas vem conferir uma eficácia real à promessa. Entre estes, Pontes de Miranda, Wilson Batalha, Couto e Silva, Antunes Varela e A. Cezar Peluso**". (grifos meus).<sup>27</sup>

De fato, para Pontes de Miranda, o **simples registro do compromisso de compra e venda em cartório não confere ao compromisso qualidade de direito**

---

<sup>26</sup> Texto já citado. Disponível em: [http://www.professorsimao.com.br/artigos\\_convvidados\\_venosa.htm](http://www.professorsimao.com.br/artigos_convvidados_venosa.htm)

<sup>27</sup> Op. Cit., pág. 68.

real, pois nessa hipótese não haveria a necessidade de outorga da escritura definitiva. Nesse sentido, mencionado doutrinador afirma o seguinte: “*o direito do titular do pré-contrato já seria o domínio, sendo excrescência o negócio jurídico posterior: a escritura definitiva não passaria de um bis in idem*”.<sup>28</sup>

Além disso, para Pontes de Miranda, **o registro constituiria uma proteção para o Compromissário Comprador**, que estaria resguardado na hipótese de alienação ou disposições posteriores do imóvel à terceiros pelo Compromissário Vendedor, considerados ineficazes.

Defende também que as partes apenas prometeram a concretização da compra e venda, não tendo a mesma se consumado.

José Oliveira de Ascensão compartilha da mesma opinião que Pontes de Miranda, para quem o registro do compromisso de compra e venda apenas atribui eficácia real ao Compromissário Comprador.

Para Maria Helena Diniz, a inscrição da promessa de compra e venda de imóvel *equivale a um direito real limitado, direito de aquisição, assecuratório do ‘contrahere’ futuro, não só em relação às partes contratantes, como ‘erga omnes’*.

<sup>29</sup>

Caio Mário da Silva defende posição no sentido de não se falar em atributos do domínio àquele que é titular de uma mera promessa de compra e venda. Vejamos a opinião de tal doutrinador.

---

<sup>28</sup> Op. Cit.

<sup>29</sup> Diniz, Maria Helena. “Curso de Direito Civil Brasileiro”. 4<sup>o</sup> vol. Direito das Coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 1996, pág. 124.

*“...Aliás se os tivesse, **já não haveria falar num direito real de promitente-comprador, senão que a promessa se confundiria com a venda**, e o promitente comprador, só pelo fato de o ser, já se equipararia ao comprador”. (grifos meus)<sup>30</sup>*

Não podemos deixar de fazer menção ao mestre dos contratos, Orlando Gomes, para quem o direito real do promissário comprador não pode se assemelhar ao direito de propriedade. Vejamos o que diz mencionado doutrinador sobre o tema:

*“...a anotação preventiva do contrato de promessa irrevogável não determina a modificação do seu registro. A propriedade do bem continua em nome do promitente-vendedor, embora com o ônus, com que foi limitada. Evidente se torna, assim, que o compromissário não tem o direito real sobre coisa própria. É verdade que o direito do promitente-vendedor ou compromitente se converte praticamente numa “recordação da propriedade”, esterilizando-se por completo, mas que pode voltar à sua plenitude se o contrato for resolvido. Sem dúvida alguma o direito do compromissário é tão extenso que se assemelha ao domínio útil. Tem ele a posse do bem, podendo exercer as faculdades de uso e gozo. Admite-se até que exerce o poder de disposição no uso da prerrogativa de trespassar o contrato, mas nem por isso é dono do imóvel que prometeu comprar”.<sup>31</sup> (grifos meus)*

Em que pesem entendimentos no sentido acima apresentados, é fato que boa parte da doutrina e da jurisprudência se inclinam para o entendimento de que adquire o promissário comprador direito real à aquisição da propriedade, após o registro do contrato, desde que tal fato, esteja por óbvio, aliado a outros requisitos, que serão abordados oportunamente no presente trabalho.

---

<sup>30</sup> Pereira, Caio Mário da Silva. “Instituições de Direito Civil – Vol. IV”, 13ª Edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999.

<sup>31</sup> Gomes, Orlando. “Contratos. Atualizadores Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino”. 26ª Edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006, pág. 295.

Nesse sentido, o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

***A propriedade imobiliária transfere-se, entre vivos, mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. O direito real à aquisição do imóvel, no caso de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, somente se adquire com o registro. Nessa perspectiva, malgrado a quitação de contrato de compra e venda de imóvel no ato de sua realização, não assiste direito à promissária compradora à expedição de alvará para outorga de escritura, após declaração de quebra da vendedora (art. 52, VII, do Decreto-lei n. 7661/45).<sup>32</sup> (grifos meus)***

Diante do até aqui exposto, a conclusão que chegamos é que o entendimento dominante é no sentido de que a promessa de compra e venda, por instrumento particular, não inscrita no registro público, gera apenas efeitos obrigacionais, sendo que, antes do registro, o promitente comprador teria mero direito pessoal, que gera direitos obrigacionais e não reais. Ressalta-se, contudo, que a afirmação contida neste parágrafo é relativa, consoante se verificará mais adiante neste trabalho.

Já o registro atribui ao compromisso de compra e venda eficaz real cujo objeto é a celebração do contrato definitivo, com a outorga da escritura definitiva de compra e venda.

Além de todo o exposto sobre o registro do compromisso de compra e venda de imóvel, há uma outra questão relacionada ao efeito que tal registro gera, qual seja, a prioridade conferida ao promissário comprador que registra o compromisso no cartório imobiliário, não podendo negar-se que terá o mesmo

---

<sup>32</sup> STJ. Resp. nº 431.432/SP. Rel. Min. Ferando Gonçalves. Publicação: DJ 14.12.2004.



prioridade na aquisição do imóvel em relação à outros pretensos compradores eventualmente interessadas na aquisição do bem.

Isto porque, como sabemos, sendo o registro de imóvel público e a consulta à matrícula do imóvel imprescindível à aquisição do bem, uma vez o compromisso registrado, na eventualidade de existir algum outro possível interessado na obtenção do imóvel, terá este conhecimento sobre a existência de um compromissário comprador, com direito de preferência em relação à qualquer outra pessoa.

Em outras palavras, se existe um compromisso de compra e venda registrado, é porque alguém possui o direito de prioridade em sua aquisição.

Esse é o efeito *erga omnes* que o registro do compromisso de compra e venda de imóvel gera em relação à terceiros.

Segundo enfatiza Bruno Mattos e Silva “*umas das grandes vantagens do compromisso de compra e venda reside nos efeitos gerados por seu registro. É que, com o registro, o compromisso de compra e venda, que não contenha cláusula de arrependimento, passará a ter eficácia erga omnes, que se confunde com o mencionado direito à prioridade*”. (grifos nossos).<sup>33</sup>

Ademais, o tema ora debatido pode gerar também a seguinte dúvida: é passível de registro o compromisso de compra e venda que contenha cláusula prevendo o direito de arrependimento? Entendemos que sim, pois a lei não veda tal situação, porém o registro, nesta hipótese, não significará a impossibilidade de

---

<sup>33</sup> Op. Cit.

arrependimento dos contratantes, com o conseqüente posterior cancelamento do registro do compromisso.

Sobre essa questão, Bruno Mattos e Silva, acima citado, comenta o seguinte:

*“Em outras palavras, embora não influencie no direito de arrependimento, deve o compromissário comprador registrar o compromisso de compra e venda, sob pena de não obter o direito à prioridade.*

*Registrado o compromisso de compra e venda, que não contenha cláusula de arrependimento, o compromitente vendedor não poderá transferir a propriedade do imóvel a outra pessoa. Portanto, o compromissário comprador deverá registrar o compromisso de compra e venda tão logo seja ele formalizado”. (grifos meus).<sup>34</sup>*

Para fechar este Capítulo e colocar uma pá de cal ao assunto, transcrevemos a seguir a opinião de José Osório de Azevedo Júnior, da qual compartilha a autora deste trabalho:

*“Com a edição do Código Civil brasileiro de 2002, além de inserir o compromisso de compra e venda no rol dos direitos reais do artigo 1.225 (inc. VIII), estabeleceu expressamente no seu art. 1.417 que “mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no cartório de registro de imóveis, adquire o promitente comprador direito real de aquisição do imóvel”. Como os direitos reais seguem o regime dos números clausus, em que só a lei define o que vem a ser direito real, organizando-os, determinando seu*

---

<sup>34</sup> Op. Cit.

*conteúdo e nomeando-os, conclui-se que a menção expressa nesse sentido feita pelo diploma civil de 2002 afasta qualquer discussão sobre a sua natureza jurídica: **direito real de aquisição que recai sobre coisa alheia**". (grifos meus).<sup>35</sup>*

Não se pode negar, portanto, que o registro atribui eficácia real a um direito pessoal, sendo essa a posição que domina hoje na doutrina e na jurisprudência, com conseqüências para o promissário vendedor na hipótese de desistir do negócio ou se recusar a outorgar a escritura definitiva a favor do comprador, como veremos adiante neste trabalho.

#### **4. DO ARREPENDIMENTO**

Antes de mais nada, importante ressaltar que o presente trabalho abordará apenas e tão somente a questão relacionada ao arrependimento do promitente vendedor na outorga da escritura definitiva de imóvel a favor do promitente comprador quando cumpridas por este último todas as prestações a que se obrigou.

Pois bem. O direito ao arrependimento é tratado de uma forma em relação aos imóveis loteados e de outra no caso de imóveis não loteados.

O artigo 15 do Decreto-Lei nº 58 que trata dos imóveis loteados, proíbe o direito de arrependimento ao prever que o promissário antecipando ou ultimando o pagamento do preço, pode exigir a outorga da escritura definitiva ao Promitente Vendedor. A Súmula 166 do STF foi editada justamente em razão de

---

<sup>35</sup> Op. Cit., pág. 27.

tal disposição de lei e é categórica ao estabelecer que **“É inadmissível o arrependimento do compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-lei 58, de 10.12.1937”**.

Em razão do acima exposto, verifica-se que para a finalidade do Decreto-lei acima mencionado, uma vez efetuado o primeiro pagamento, chamado de arras ou não, o negócio é considerado firmado entre as partes, e, portanto, concluído.

Nesse sentido, a seguinte lição de José Ozório de Azevedo Júnior:

*“Por aí se vê que, no caso, **o primeiro pagamento, qualquer que seja o nome que se dê à operação, torna o negócio definitivo** e fixa a data do mesmo, ainda que o contrato seja regularizado posteriormente e, ainda que se tenha dado o nome de arras ao primeiro pagamento”*.<sup>36</sup>  
(grifos meus).

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências, também trata do contrato de compra e venda, como sendo uma garantia do credor. É o que constatamos por meio da leitura dos artigos 25 e 27 de mencionada Lei, *in verbis*:

**Art. 25. “São irretatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação**

---

<sup>36</sup> Op. Cit., pág. 273.

*compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros”.*

**Art. 27.** *“Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão”.*

Além dos Diplomas Legais acima citados, a Lei nº 4.591/1964 também proíbe o direito ao arrependimento e amplia o direito à adjudicação compulsória, em seu artigo 32, § 2º.

Arnoldo Wald, ao analisar a questão relativa à impossibilidade do contrato prever o arrependimento, como ocorre nos Diplomas Legais citados acima, defende que surge uma modalidade nova de contrato típico. Senão vejamos:

*“Não se admitindo o arrependimento para as promessas de venda de imóveis e ainda atribuindo-se um novo direito real em favor do adquirente, bem como a efetivação da compra e venda, em caso de recusa injusta, **estamos diante de um novo 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**. Nesse sentido é a disciplina do novo Código Civil, que, em seu art. 1417, estabelece que, se não houver cláusula de arrependimento e se a promessa de compra e venda for “celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”. Assim, o novo Código Civil não proíbe o arrependimento, mas*

*tal cláusula impede que se adquira o direito real à aquisição de imóvel*".<sup>37</sup>  
(grifos meus)

Para alguns doutrinadores, o exercício do direito de arrependimento deve ser permitido dentro de um determinado prazo, ou seja, antes de iniciada a execução do contrato, já que esta importaria em renúncia tácita ao direito em questão.

Pontes de Miranda, assim como diversos outros doutrinadores, defendem exatamente essa posição, conforme ressaltado por Arnaldo Rizzardo, no seguinte trecho extraído de sua obra já comentada:

*“De Pontes de Miranda vinha a doutrina seguinte: “O direito de arrependimento supõe contrato em que não houve começo de pagamento. Porque, **tendo havido começo de pagamento, nenhum dos contratantes tem direito de se arrepender, pela contradição que estabeleceria entre firmeza e infirmeza de contrato**”. O insigne mestre acrescenta que preclui o direito de quem iniciou o cumprimento e de quem recebeu; só no caso de não iniciado perderá as arras, em dobro, quem as recebeu. “Se as arras constituem começo de pagamento, não há arras propriamente ditas, não há arras a serem devolvidas. A restituição do que foi recebido, em começo de pagamento, teria outra causa: e.g., condição ou termo resolutivo...”.Iniciado o pagamento, o avençado há de ser cumprido, pois o sinal integra a obrigação”.*(grifos meus)<sup>38</sup>

No caso de imóveis loteados, o entendimento que prevalece é no sentido de que havendo cláusula no contrato que permita o arrependimento, haverá que ser analisado o momento do contrato, sendo inadmissível o

---

<sup>37</sup> Op. Cit., pág. 19.

<sup>38</sup> Op. Cit., pág. 187.

arrependimento pelo promitente vendedor na hipótese do Comprador já ter pago o preço total estipulado para o contrato.

De fato, para alguns doutrinadores as arras dadas como princípio de pagamento, ou arras confirmatórias, evidenciam a conclusão do contrato e não conferem direito de arrependimento.

Por outro lado, tratando-se de arras penitenciais, o arrependimento do Promitente Comprador importará na perda das arras.

Mais uma vez, importante lembrar que o presente trabalho não tem como foco o arrependimento do Promitente Comprador e sim o arrependimento do Promitente Vendedor.

Na hipótese do contrato não prever expressamente qual o tipo de arras, a regra é que são confirmatórias e nessa hipótese o direito ao exercício do arrependimento, mesmo que permitido contratualmente, dependerá do estágio no qual se encontrar o contrato.

Ao discorrer sobre o tema, Arnaldo Rizzardo, preceitua o seguinte:

**“No instrumento, deve constar expressamente o exercício do arrependimento durante a quitação das prestações, ou até o seu final.** *Constando sempre a pena de perda do sinal, simples ou em dobro, sem referir o momento, decai o direito, caso não pleiteado entre o*

*espaço de tempo que intermedia as arras e o princípio de pagamento das prestações” (grifos meus).<sup>39</sup>*

Temos, portanto, que o entendimento de boa parte da doutrina, é no sentido de impossibilidade de exercício do direito de arrependimento, se não constar do contrato o momento em que o mesmo poderá ser exercido, ainda que a avença permita a sua verificação.

Sobre o tema, vejamos os comentários tecidos por Francisco Eduardo Loureiro, no Código Civil Comentado, em comentário ao artigo 1.417 do Código Civil:

*“Mesmo nos contratos relativos a imóveis não loteados, o entendimento pacificado dos tribunais é no sentido de que **o direito de arrependimento, expressamente pactuado, encontra limites nos princípios da boa-fé objetiva, equilíbrio e função social do contrato.** Assim, **não se admite o direito de arrependimento quando o preço se acha integralmente pago (súmula 166 do STF), ou, em corrente mais avançada, quando já se iniciou a execução do contrato.** Dizendo de outro modo, quando a cláusula de arrependimento se dá mediante a figura das arras penitenciais, deve ser exercida a faculdade de retratação no prazo assinado. **Ultrapassado o pagamento do sinal e iniciado o pagamento do preço, não mais se fala em arras penitenciais, que passam a integrar o valor da coisa. Quando a cláusula de arrependimento é pactuada sem prazo, o exercício de ato de execução implica renúncia à faculdade de se retratar, em vista da estabilidade e da firmeza dos contratos. Em suma, o direito de arrependimento somente pode ser exercido até o início da execução do contrato de compra e venda** (AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. *Compromisso de compra e venda*, 2. Ed. Saraiva, 1983, p. 263; LOPES, M.M. Serpa. *Tratado de registros públicos*, 6. Ed. Brasília,*

---

<sup>39</sup> Op. Cit, pág. 191.



1996, v. III, p. 217; PONTES DE MIRANDA. *Tratado de direito privado*, 3. Ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1984, v. XIII, n. 3, 1525).<sup>40</sup> (grifos meus).

Sílvio de Salvo Venosa também compartilha do mesmo entendimento, ressaltando, que em regra as arras são confirmatórias, a menos que o contrato tenha expressamente previsto o contrário. Senão vejamos:

*“O sinal confirmatório significa adiantamento do preço, como garantia de cumprimento de um contrato. As partes devem ser expressas ao respeito da revogabilidade do negócio. Nosso código mais antigo adota a orientação germânica, considerando as arras como confirmatórias, salvo disposição em contrário.*

*Quando o negócio é irrevogável, o sinal tem esse sentido de confirmação e princípio de pagamento. Em nosso sistema, a palavra sinal, usada sem qualificativos, tem normalmente o significado de conformação, e assim se deve entender, a menos que o contrário resulte claramente do contrato. **A primeira regra é que as arras são confirmatórias. Na verdade, o direito de arrependimento, ainda que expresso, se esvai quando já existe início de execução do contrato e se, pela natureza do negócio, não se entende presente o direito de retrato.** Por exemplo, quem encomenda uma roupa a um alfaiate, dando sinal, não há como admitir o arrependimento, salvo termos absolutamente inequívocos, tendo em vista a natureza do negócio e o fato de o objeto da prestação ser personalíssimo (o traje sob medida). Tal posição afina-se aos termos do art. 1.095, pois as partes podem “estipular o direito de se arrepender”. Tendo o efeito confirmatório como o principal, nossa legislação segue a tradição romana. **As arras servem para demonstrar que o contrato principal está concluído. Se a parte posteriormente se recusa a cumprir o contrato, não usa do direito de retrato, porque esse direito não existe, mas infringe uma convenção, responsabilizando-se pelo inadimplemento.** ... A situação das arras penitenciais é marcada-mente diversas das*

---

<sup>40</sup> Op. Cit., pág. 1323.

*confirmatórias. Na hipótese sob exame, o direito de arrependimento unilateral é estipulado entre as partes. Essa desistência do negócio independe de qualquer inadimplemento de outra parte”.<sup>41</sup> (grifos meus)*

Para José Osório de Azevedo Júnior já está pacificada na jurisprudência a impossibilidade do Promitente Vendedor arrepender-se após o pagamento do preço. É que se extrai do seguinte trecho de sua obra já comentada:

**“Estando já estabelecido de maneira definitiva pela jurisprudência que a cláusula de arrependimento não tem eficácia após o pagamento de todo o preço, é fácil prever que o mesmo ocorrerá, logo mais, nas hipóteses em que apenas uma parte do preço esteja paga. Isso porque as mesmas razões éticas e sociais encontram-se presentes em ambos os casos”.**<sup>42</sup> (grifos meus)

É fato que são inúmeros os julgados que defendem a impossibilidade do arrependimento tardio.

Nesse sentido acórdão que julgou a Apelação Cível 3.211-2 (RTTJSP). Confira-se parte da declaração de voto do Desembargador Relator Oliveira Andrade:

**“No caso dos autos, dúvida não resta de que o arrependimento poderia ter sido exercido logo que recebido o sinal, ou pelo menos algum tempo depois. Depois de construído o Edifício, que a promitente compradora o havia dotado de vários melhoramentos destinados a ambientação para sua moradia, com o pleno conhecimento da empresa vendedora, inadmissível que estivesse a exercer o direito de arrependimento ou desistir do negócio jurídico. De mais a**

---

<sup>41</sup> Venosa, Silvio de Salvo. “Direito Civil – Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos”, Volume II. 3ª Edição. São Paulo: Atlas, 2007.

<sup>42</sup> Op. Cit, pág. 279.

*mais, o direito de arrependimento, como posto na sistemática de nosso Código Civil, presta-se para vendas de unidades como casas, terrenos, fazendas, chácaras, sítios, não para imóveis loteados ou unidades de Edifícios em condomínio. Num e em outro caso, não se admite cláusula de arrependimento (Súm. 166, do STF). Se, no que diz respeito com o regime do Dec.-lei 58, é incontroverso que não se pode convencionar o direito de arrependimento, e a tônica justificadora, como bem assinala Darcy Bessone de Oliveira Andrade (Da compra e venda, p. 195, ns. 77 e 78), é a nota de ordem pública que informa aquela legislação, cujas normas são, por isso mesmo, cogentes, por idênticas razões não se pode admitir, no sistema de venda a prestação de unidades de Edifício em condomínio, em que a poupança popular e a problemática habitacional também estão em jogo, o chamado direito de arrependimento, máxime no regime inflacionário em que permanentemente temos vivido. Aplicar a regra fria do CC de 1916, à realidade brasileira dos anos 1960 para cá, envolve a dissonância arrepiante". (grifos meus)*

Há, contudo, aqueles que não aceitam o entendimento acima apresentado, defendendo que a simples cláusula permitindo o arrependimento já é suficiente à possibilidade de seu exercício.

A doutrinadora Mônica Yoshizato Bierwagen, já citada no presente trabalho, ao discorrer sobre o direito de arrependimento no contrato preliminar, não faz qualquer comentário sobre a relativização de tal circunstância, mencionado apenas, a partir do seguinte trecho extraído de sua obra também aqui já comentada, que uma vez possibilitando o contrato preliminar o arrependimento das partes, possível será o desfazimento do negócio, caso contrário, não.

*“Uma vez ultimado o contrato preliminar com observância do disposto no art. 462, e conquanto inexista cláusula de arrependimento, segundo o*

art. 463, “qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo a outra para que o efetive”.

Deveras, **havendo cláusula de arrependimento, que confere a uma das partes ou as partes a possibilidade de desistência, não há qualquer sentido em conceder direito a outra de exigir-lhe o cumprimento**, pois sua inércia ou manifestação contrária denotam desinteresse no negócio, restando a parte prejudicada reclamar somente a penalidade estabelecida no contrato, se nele prevista, ou a indenização por perdas e danos, se houver. **No entanto, inexistindo tal cláusula, poderá o interessado demandar a celebração do contrato definitivo, fixando-se prazo para que o faça**. Duas considerações são necessárias a esse respeito (ponto e vírgula) a primeira, com relação ao poder de exigir a celebração do definitivo (ponto e vírgula) a segunda, a fixação do prazo para tal”.<sup>43</sup> (grifos meus).

O Código Civil de 2002 fortalecendo o entendimento acima, introduziu os artigos 1.417 e 1.418 em seu texto:

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

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

---

<sup>43</sup> Op. Cit.

Apenas abrindo um parênteses, importante ressaltar que antes do advento do Código Civil de 2002, o Código Civil de 1916 não previa o direito real do promitente comprador, ao contrário, dispunha em seu artigo 1.088 que as partes poderiam arrepender-se do negócio até o momento da celebração da escritura definitiva.

Pois bem. Nos dias atuais, a redação dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, prevêem que no contrato em que não há previsão de cláusula de arrependimento, uma vez desistido o promitente vendedor do negócio, poderá o promitente comprador exigir a outorga da escritura definitiva de compra e venda por meio de ação judicial própria.

Sobre a cláusula que possibilita o arrependimento, Francisco Cláudio de Almeida Santos defende a seguinte posição:

***“A cláusula de arrependimento, ainda que importe na perda das arras ou na sua devolução em dobro, não nos parece merecer aplausos, pois na verdade, somente enfraquece o vínculo contratual. A regra, com efeito, deveria ser a da irretratabilidade das convenções”.***<sup>44</sup>

É fato que a questão aqui colocada, nos obriga a refletir, dentre outras questões, sobre o motivo pelo qual o legislador possibilitou ao promitente vendedor arrepender-se do negócio.

Na opinião da Autora deste trabalho, ao possibilitar ao promitente vendedor arrepender-se do negócio, visou o legislador prestigiar o Princípio da

---

<sup>44</sup> Op. Cit, pág. 33.

Liberdade Contratual, por meio da qual as Partes são livres para criar as regras do contrato ao qual irão se submeter, desde que, não fira, por obvio, nenhuma disposição de legal.

Há, contudo, doutrinadores, como e o caso de Francisco Cláudio de Almeida Santos, por exemplo, que não concordam com tal regra prevista no artigo 1417 do Código Civil, defendendo que o correto seria a impossibilidade do Promitente Vendedor arrepender-se do negócio, já que tal possibilidade gera uma insegurança jurídica ao promitente comprador, quebrando sua expectativa em relação ao negócio que, em regra, deveria se concretizar.

Abrindo parênteses, ressalta-se que não obstante o entendimento acima apontado, uma vez existindo a regra do artigo 1417 do Código Civil, as partes podem fazer prever ou não no contrato preliminar a possibilidade de se arrependerem do negocio.

Mesmo porque segundo o princípio da autonomia da vontade, as partes podem decidir e escolher sobre quais as regras irão se submeter, tornando-se, em regra, o contrato e seus termos obrigatórios, segundo o principio da força obrigatória dos contratos, há muito conhecido também como *pacta sunt servanda*. Nesse sentido, em regra, quaisquer das partes poderão desistir do negócio se o contrato assim permitir.

Em que pese os princípios acima comentados, sabemos que a liberdade contratual deve ser exercida com responsabilidade e desde que as partes contratantes estejam sempre em pé de igualdade. Em tais circunstancias, não nos parece razoável, nem tão pouco justo que o promitente vendedor possa desistir do

negócio a qualquer momento, quando, por exemplo o preço já se encontra inteiramente pago pelo promitente comprador.

Nesta hipótese, conforme já comentado neste trabalho, nos parece plausível a impossibilidade de desistência do negócio por quaisquer das partes, relativizando-se com isso o entendimento segundo o qual será possível às partes se arrependerem do negócio jurídico entabulado entre elas, a qualquer momento, se o contrato assim permitir.

Voltando a questão dos dispositivos legais que tratam do assunto, além dos artigos 1.416 e 1.417 do Código Civil, o artigo 463 do mesmo Diploma Legal, abaixo transcrito, também confere aos contratantes o direito de exigir a celebração do contrato pela outra Parte em caso de arrependimento, mas desde que o contrato não preveja a possibilidade das Partes se arrependerem.

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

Temos, portanto, que a questão relacionada ao arrependimento do promissário vendedor no compromisso de compra e venda, não é tão simples assim, pois embora haja entendimento em sentido contrário, são diversos os doutrinadores que defendem a não possibilidade de retratação, ainda que haja cláusula expressa no contrato possibilitando o arrependimento, na hipótese de ter sido efetuado o pagamento das arras confirmatórias e ter se iniciado a execução do contrato.

Por fim, embora óbvia a conclusão, ressalta-se que a cláusula que prevê a possibilidade de arrependimento deve ser expressa, e, sendo assim, no silêncio não há a possibilidade de arrependimento por qualquer das partes, devendo ser levado sempre em consideração as circunstâncias do negócio e sobre quais hipóteses a parte deseja exercer o direito de arrepender-se, que será, portanto, relativo, ou seja, encontrará limites nos princípios da boa-fé objetiva, equilíbrio e função social do contrato.



## 5. DAS MEDIDAS JUDICIAIS À DISPOSIÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR

### 5.1. Da adjudicação compulsória

Não há dúvidas de que a promessa de compra e venda corresponde à uma obrigação da fazer, já que o promitente vendedor promete vender o imóvel ao promitente comprador e posteriormente, após o pagamento do preço pelo comprador, a outorgar a escritura definitiva do imóvel. O promitente comprador, obriga-se, por outro lado, a pagar o preço combinado entre as partes.

Para Valter Farid Antonio Junior:

**“Um vez celebrado, o contrato de compromisso de venda impõe no campo obrigacional duas espécies de obrigação: uma de dar ao adquirente a posse do imóvel, e outra de fazer, consistente na prestação de um ato devido – a outorga da escritura pública definitiva quando do pagamento integral do preço pelo compromitente comprador – que servirá de titulus acquirendi a ser levado ao registro de imóveis para que o adquirente, após a inscrição, veja constituído o direito de propriedade, nos termos dos artigos 108 e 1.245 do Código Civil”.** (grifos meus).<sup>45</sup>

Assim, a regra é que as partes cumpram integralmente o que combinaram entre si, finalizando o contrato, cumprindo o promitente vendedor a sua obrigação principal, qual seja, outorgar a escritura definitiva de compra e venda a favor do promitente comprador, mormente quando cumpridas pelo

---

<sup>45</sup> Op. Cit., pág. 97.

promitente comprador todas as obrigações contidas no contrato preliminar e sendo este irrevogável, ou seja, sem cláusula de arrependimento.

Tal regra encontra-se especialmente esculpida no artigo 463 do Código Civil, *in verbis*:

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

**Parágrafo único** – O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente. (grifos meus)

Importante ressaltar que de acordo com artigo 464 do Código Civil<sup>46</sup>, o juiz, a pedido do interessado, poderá suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar.

Sendo assim, aplicando-se tais regras ao compromisso de compra e venda de bem imóvel, caso as partes, no caso o promitente vendedor, não cumpra o estipulado no compromisso, a única saída ao promitente comprador será a propositura das medidas judiciais cabíveis para obtenção da tutela jurisdicional pretendida.

---

<sup>46</sup> **Artigo 464, CC** – “Esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação”.

Como já dito, este trabalho, apreciará quais as medidas judiciais à disposição do promitente comprador na hipótese do promitente vendedor desistir do negócio e recusar-se, após o pagamento integral do preço pelo comprador, a outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel.

Arnaldo Rizzardo, ao discorrer sobre o tema, faz menção à forma pela qual a situação era tratada no passado:

**“Em épocas passadas, o adquirente do imóvel, mesmo tendo pago todas as prestações, não dispunha de meios para compelir o alienante a cumprir o contrato, na forma combinada; estava sempre à mercê da inescrupulosa manobra do outro contratante, embora inexistisse qualquer cláusula resolutiva expressa. No momento de serem postos à venda os terrenos, em prestações moderadas, pouco valiam; com o passar do tempo, imensamente elevado o preço, apresentava-se vantajoso para o promitente alienante devolver as prestações, de acordo com as estipulações contratuais. Pouco significava se cominado o pagamento da multa”<sup>47</sup>** (grifos meus)

Ressalta-se que a situação acima, narrada por Arnaldo Rizzardo pode ocorrer ainda hoje, nos dias atuais, na hipótese do contrato prever a possibilidade das partes se arrependem do negócio, existindo inclusive aqueles que defendem a possibilidade da rescisão contratual, ao invés da outorga da escritura definitiva, ainda que o promitente comprador tenha efetuado o pagamento integral do preço combinado.

---

<sup>47</sup> Op. Cit., pág. 209.

É bem verdade também que existem entendimentos em sentido contrário, ou seja, de não ser mais possível ao promitente vendedor arrepende-se do negócio, após o pagamento do preço pelo promitente comprador, ou, até mesmo após o pagamento das arras confirmatórias, conforme enfatizado no Capítulo anterior do presente trabalho.

Pois bem. A questão é que uma vez arrependendo-se o promitente vendedor do negócio, pode o promitente comprador, após o pagamento do preço integral, exigir a outorga da escritura definitiva por meio de algumas medidas judiciais, dentre as quais destaca-se a ação de adjudicação compulsória.

A ação de adjudicação compulsória trata-se de ação que visa uma execução específica, ou seja, a obtenção de decisão judicial que substitua a outorga da escritura definitiva de compra e venda de imóvel, ante a recusa do vendedor de outorgá-la e tem fundamento nos artigos 15, 16 e 22 do Decreto-lei nº58/37.

Segundo o artigo 15 do Decreto-lei acima mencionado, o promitente comprador tem o direito de exigir a outorga da escritura, após ter efetuado o pagamento do preço, enquanto que o artigo 16 do mesmo Diploma Legal prevê a favor do promitente comprador a propositura da ação de adjudicação compulsória, na hipótese do promitente vendedor se recusar a outorgar a escritura. Por fim, o artigo 22 confere ao promitente comprador o direito de ingressar com a mencionada ação de adjudicação compulsória, se o contrato não contiver cláusula de arrependimento.

O artigo 32, § 2º da Lei nº 4.591/1964, abaixo transcrito, também dispõe sobre o direito do promitente comprador à adjudicação compulsória para os imóveis em construção ou incorporação:

*“Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidade autônoma são irretroatáveis e, uma vez registrados, **conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória** perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra”.*(grifos meus).

Segundo Valter Farid Antonio Junior a ação de adjudicação compulsória trata-se de *“...espécie de ação de execução específica de obrigação de manifestar ato de vontade e que tem por finalidade conferir eficácia à intenção das partes, no sentido de ver transferida a propriedade após o pagamento do preço entre elas acertado”*.<sup>48</sup>

Nesse sentido, temos que por meio da ação de adjudicação compulsória o comprador visa obter uma decisão judicial que venha a suprir uma obrigação de fazer inadimplida pelo promissário vendedor, não se confundindo com obrigação de dar, como ocorre na adjudicação processual, que visa transferir a propriedade de um determinado bem de uma pessoa para outra.

Ao distinguir a ação de adjudicação compulsória do ato processual da adjudicação, Ricardo Arcoverde Credie se manifesta da seguinte forma:

---

<sup>48</sup> Op. Cit., pág. 100.

**“...inexiste qualquer relação de compreensão e extensão entre adjudicação e ação de adjudicação compulsória.** *Pode parecer, a primeira vista, estarmos diante da transformação lógica que no estudo da língua corresponde ao tropismo sinédoque (o gênero a significar a espécie), mas é de todo acientífico considerar-se ações modalidade de ato processual, pois que **a natureza destas duas categorias jurídico-processuais assim não o permite.** O ato que visa á constituição, conservação, desenvolvimento, modificação ou cessão da relação jurídica processual jamais se confundirá com o direito de agir”* (grifos meus).<sup>49</sup>

No que tange à natureza da ação de adjudicação compulsória, entende a maior parte da doutrina, se tratar de ação pessoal, como é o caso do doutrinador acima citado para quem a ação de adjudicação compulsória pode ser definida como *“a ação pessoal que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel – (que tenha prometido vendê-lo através do contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva) – tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado”*.

Concluimos, portanto, que a natureza da ação de adjudicação compulsória é pessoal, já que as obrigações assumidas pelas partes no compromisso de compra e venda surge da relação pessoal existentes entre elas, que possuem desde o início da negociação, a intenção de concluir o negócio principal.

Passemos agora a analisar os requisitos necessários à propositura de ação judicial pelo promitente comprador.

---

<sup>49</sup> Credie, Ricardo Arcoverde. “Adjudicação Compulsória”, São Paulo: Malheiros, 1994.

Em primeiro lugar, como já dito e é óbvio, é imprescindível que o promitente comprador faça prova de ter efetuado o pagamento integral do preço e que o promitente vendedor esteja em mora na realização de sua obrigação.

Além disso, é imprescindível que o contrato preliminar tenha observado o disposto no artigo 462 do Código de Processo Civil, ou seja, que contenha os elementos essenciais do contrato a ser celebrado, exceto no que tange à forma.

Ademais, existe uma discussão sobre a necessidade ou não do compromisso de compra e venda ter sido registrado para possibilitar a propositura de ação de adjudicação compulsória.

Para Arnaldo Rizzardo **“Em tese, condição primeira para a propositura da lide é a existência do registro do contrato. Evidentemente o prazo há de estar integralizado. Dentro da jurisprudência e da doutrina, temos certa controvérsia quanto à imprescindibilidade ou não do registro imobiliário”**. (grifos meus).<sup>50</sup>

Com a entrada em vigor do artigo 1.418 do Código Civil, segundo o qual, o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir a outorga da escritura definitiva, acentuou-se o entendimento acima apresentado, defendendo-se a necessidade do registro do contrato para a viabilização da propositura da medida judicial ora em estudo.

Valter Farid Antonio Junior ao analisar o tema, traz a opinião de autores que defendem a obrigatoriedade do registro do contrato. Vejamos:

---

<sup>50</sup> Op. Cit., pág. 210.

**“Num primeiro momento, poder-se-ia afirmar que, com a entrada em vigor do artigo 1.418 do Código Civil, o registro do compromisso de compra e venda tornou a ser condição indispensável à propositura da ação de adjudicação compulsória. É o que entende, por exemplo, Roberto Luchezi, que, ao se referir à questão, expressa que “os efeitos de uma lei (e o Código Civil foi inserido via da Lei nº 10.406/2002) suplantam súmula de jurisprudência dominante, aprovada pela Corte Especial ou por qualquer das três Seções do STJ, motivo pelo qual a súmula 239 estaria derogada pelos referidos artigos 1.227, 1.245 e seu parágrafo 1º, 1.417 e 1.418 do CCivil, a exemplo do que já houvera acontecido com a súmula 621 do STF”. Na mesma linha, Sérgio Iglesias Nunes de Souza, para quem, a partir da análise conjunta dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil brasileiro, o registro do compromisso de compra e venda tornou a condicionar a propositura da ação de adjudicação compulsória, não obstante o teor da Súmula nº 239 do STJ”.**  
(grifos meus).<sup>51</sup>

Francisco Eduardo Loureiro, em comentário ao artigo 1.417 do Código Civil, menciona que:

**“O que se extrai do preceito em estudo é a presença de dois requisitos cumulativos, para que o contrato de compromisso de compra e venda, que gera apenas direito de crédito, se converta em direito real e ganhe oponibilidade contra todos, a saber: a) não contenha cláusula de arrependimento; b) seja registrado no Registro Imobiliário competente...”.** (grifos meus)<sup>52</sup>

Assim, temos que sob a ótica normativista, seria inviável a propositura da ação de adjudicação compulsória sem o competente registro do compromisso de compra e venda, já que imposto pelos dispositivos de lei acima apontados.

---

<sup>51</sup> Op., Cit., pág. 109.

<sup>52</sup> Op. Cit, pág. 1326.



Aliás, conforme já mencionado, não é apenas o artigo 1.417 do Código Civil que dispõe sobre a obrigatoriedade do registro, o parágrafo único do artigo 463 do mesmo Diploma Legal também, ao prever que “*o contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente*”.

Sobre o dispositivo legal acima transcrito, defende-se que aonde está escrito “deverá”, deve ser entendido como “poderá” o interessado levar o compromisso a registro.

Ainda descrevendo sobre o tema, Valter Farid Antonio Junior ao mencionar a opinião de Miguel Reale, assinala que “*Sob a ótica tridimensional de Miguel Reale, o direito, enquanto meio de regulação das relações sociais, não se resume a norma jurídica, compreendendo também fatos e valores que compõem subsistemas próprios e que se interligam*”, concluindo ao final que “**...a norma do artigo 1.418 não vincula, por contrariar fatos e valores historicamente construídos pela doutrina e jurisprudência, no sentido de se atribuir ao compromissário comprador o direito de exigir aquilo a que faz jus por força não do direito real, mas do contrato**”. (grifos meus).

Tal entendimento parte do princípio segundo o qual o magistrado deve atender ao bem comum, aos fins sociais da norma jurídica, desapegando-se do rigor formal, deixando, assim, de exigir o registro do compromisso de compra e venda como condição *sine qua non* para a propositura da ação de adjudicação compulsória.

Além disso, é bem verdade que a interpretação literal do artigo 1.418 do Código Civil criaria uma situação injusta, já que diante da impossibilidade de

registrar o compromisso de compra e venda, até mesmo por uma questão formal, como, por exemplo, erro no nome ou no CPF de uma das partes, o promissário comprador ficaria nas mãos do promitente vendedor que poderia, por outro lado, aproveitar-se da situação e exigir o pagamento de valor excedente ou qualquer outra vantagem indevida como condição de levar o contrato à registro.

Ao escrever sobre o assunto, Francisco Cláudio de Almeida Santos, prescreve o seguinte, a partir de trecho extraído de sua obra já comentada neste trabalho:

*“Não se pode desconhecer, por outra vertente, que houve uma grande evolução do direito processual, a tutelar as obrigações em geral e a conferir maior efetividade ao direito. Daí justificar-se o entendimento de que, **havendo recusa da assinatura da escritura definitiva de compra e venda, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor, usando a terminologia adotada pelo Código, independentemente de registro, a adjudicação do imóvel, ou promover qualquer outra ação judicial que obrigue o vendedor ao cumprimento da obrigação de fazer assumida.***

*A escritura que o promitente comprador tem a faculdade de exigir, diz a lei, é a definitiva, seja por instrumento público ou particular, neste caso, quando possível.*

(...)

***A exigência do registro**, entretanto, para a execução da obrigação da obrigação de fazer contra o vendedor, **desde a década de 60 vem sendo minimizada**. Assim, o Supremo Tribunal Federal, em acórdão proferido no RE 51.273 (DJ 17.10.1962), já admitia o registro do contrato no curso da adjudicação. Aliás, neste mesmo acórdão, ponderou o Ministro Gonçalves de Oliveira, acompanhando o voto do relator Ministro Ari Franco: **“Entendo que esse questão do registro, a meu ver, é***

**desnecessária, desde que as declarações de vontade sejam feitas de modo irretrável**". (grifos meus).<sup>53</sup>

De fato, a jurisprudência já é dominante no sentido de dispensar o registro do compromisso de compra e venda para fins de adjudicação compulsória, conforme conferimos a partir dos seguintes julgados.

*Promessa de compra e venda por instrumento particular, não inscrita no registro de imóveis. Caso em que não se pactuou arrependimento. De acordo com a decisão recorrida, " **a promessa de compra e venda, por instrumento particular, não inscrita no registro público, gera efeitos obrigacionais**, já que a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, sendo que aquele que se comprometeu a concluir um contrato, caso não conclua a sua obrigação, a outra parte poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato firmado". Em tal sentido, RESP's 30 e 9945, entre outros. 2. O direito de arrependimento supõe que haja sido pactuado. E que "não poderá o promitente vendedor arrepender-se, se não houver cláusula expressa, no pré-contrato, prevendo essa possibilidade" (REsp-8202). Em caso tal, não tem aplicação o disposto no art. 1088 do Cód. Civil. 3. Recurso especial não conhecido. (grifos meus).*

*(Recurso Especial n. 9945, 8202, 8944, Terceira Turma, Relator: Min. Nilson Naves Data: 09-04-1996; Publicação DJ: 27/05/1996).*

**Adjudicação Compulsória – Necessidade de registro do compromisso de compra e venda – Inadmissibilidade – Eficácia e validade não condicionadas a formalidade do instrumento público – Obligatio faciendi assumida pelo promitente-vendedor que possui o condão de dar ensejo a adjudicação – Inaplicabilidade da Súmula 167 do Supremo Tribunal Federal – Extinção do processo afastada – Recurso provido. A promessa de venda gera pretensões de direito pessoal,**

---

<sup>53</sup> Op. Cit., pág. 46.

***não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. A obligatio faciendi, assumida pelo promitente vendedor, pode dar ensejo à adjudicação compulsória. O registro imobiliário somente é necessário para produção de efeitos relativamente a terceiros.***

*(Apelação Cível n. 000.747-4 – São Paulo – 8ª Câmara de Férias de Direito Privado – Relator: Cesar Lacerda – 31.01.96 – V. U.)*

A Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça colocou um ponto final à questão ao proclamar que **“Direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”**.

Mesmo porque, conforme já vimos neste trabalho, o direito real atribuído ao promitente comprador, confere ao contrato eficácia *erga omnes*, mas não afasta a natureza de direito pessoal do compromisso de compra e venda de imóvel, como muito bem destacado por Sílvio Venosa, a partir do seguinte trecho extraído de uma de suas obras.

***“...a obrigação foi conferida eficácia real. O negócio, contudo, não perde suas características contratuais, pois muitas são as relações obrigacionais decorrentes para as partes. A intenção do legislador é colocar a salva os direitos do comprador que cumpre integralmente suas obrigações contratuais, ficando indene de ameaças de terceiros”***. (grifos meus).<sup>54</sup>

Superada essa questão da necessidade ou não do registro do compromisso para a propositura da ação de adjudicação compulsória, falemos

---

<sup>54</sup> Op. Cit.

sobre imprescindibilidade ou não da previsão de cláusula de arrependimento no contrato.

Não nos estenderemos sobre essa questão, pois o Capítulo anterior tratou da questão da cláusula de arrependimento, mostrando que a sua previsão contratual é relativa, já que dependendo do momento do contrato, não mais será admitido o arrependimento pelo promitente comprador, independentemente da existência de cláusula contratual possibilitando-o.

De fato, já verificamos que o entendimento da doutrina e da jurisprudência parte basicamente da análise do momento em que o direito ao arrependimento é exercido, inadmitindo-se o arrependimento tardio, existindo inclusive entendimentos no sentido de não mais admitir-se o arrependimento se as arras forem confirmatórias, já que neste caso o negócio teria sido confirmado pelas partes.

Sendo assim, inexistindo cláusula de arrependimento no compromisso de compra e venda, não haverá dúvidas quanto à possibilidade de propositura da ação de adjudicação compulsória ou de qualquer outra ação que vise a obtenção de tutela jurisdicional que confira caráter definitivo ao contrato preliminar, já que a cláusula de arrependimento não se presume, deve ser expressa.

Por outro lado, se presente no contrato a cláusula de arrependimento, a ação de adjudicação compulsória não estará descartada, já que nesta hipótese serão analisadas as etapas já cumpridas pelas partes, ou seja, a execução do contrato, os pagamentos já efetuados pelo promitente comprador, o momento do

arrependimento, dentre outras questões, dependendo o desfecho do caso, sempre da situação concreta a ser analisada.

Sobre essa questão do arrependimento, cumpre fazer apenas mais uma ressalva, posto que ainda não comentada neste trabalho e muito bem lembrada por Arnaldo Wald, que diz respeito à não admissão do arrependimento pela Lei nº 4.591/64 que trata dos imóveis em construção e incorporação. Vejamos o que nos diz a respeito mencionado jurista:

**“Para os imóveis em construção ou incorporação, a Lei n. 4.591 de 16-12-1964 proíbe o arrependimento e amplia o direito à adjudicação, incluindo no art. 32, § 2º: “Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência ao término da obra”.**<sup>55</sup> (grifos meus).

Vemos, portanto, que o tema objeto do presente trabalho, não se esgota tão facilmente, existindo inclusive legislação, como é o caso da Lei nº 4.591/64, que não admite a previsão de cláusula de arrependimento no contrato preliminar de compra e venda e, que, da mesma forma que os artigos 1.418 e 463 do Código Civil, obrigam o registro do contrato para a aquisição pelo promissário comprador do direito real de propriedade.

Ultrapassada a análise relativa aos requisitos necessários à propositura da ação de adjudicação compulsória pelo promitente comprador, importante fazer menção ao prazo prescricional para a propositura de tal demanda.

---

<sup>55</sup> Op. Cit., pág. 20.

Hoje em dia, já é majoritário o entendimento no sentido de que não prescreve o direito do promissário comprador de obter a escritura definitiva do imóvel.

Valter Farid Antonio Junior escreve sobre o tema, ressaltando o seguinte:

***“Decerto, não faria sentido negar ao adquirente o direito à obtenção da escritura pública se já tiver sido pago todo o preço, ainda que tardasse exageradamente a acionar a estrutura judiciária. Ter-se-ia a teratológica situação em que o alienante em mora conservaria a propriedade do bem mesmo após receber, na íntegra, a contraprestação devida pelo adquirente que, por sua vez, exerce posse sobre imóvel como se fosse seu, desde a celebração do negócio aquisitivo.***

*Por conseqüência, fechar-se-iam as portas de uma ação dotada de maior simplicidade, porquanto demanda regularidade documental e a prova do pagamento do preço, para constranger o compromissário comprador à propositura de outra ação voltada ao reconhecimento da sua condição de proprietário – a usucapião – muito mais demorada, burocrática e, sobretudo, custosa”.<sup>56</sup> (grifos meus)*

Ainda, nas palavras de José Osório de Azevedo Júnior:

***“A melhor solução é mesmo a de admitir a imprescritibilidade da ação de adjudicação compulsória. Se o compromissário não perdeu o seu direito em razão de aquisição por parte de outrem; se o direito e a paz social recomendam a regularização e definição das situações jurídicas, particularmente no sensível campo da propriedade imobiliária; 'se a todo direito corresponde uma ação, que o as assegura' (art. 75 do CC/1916 - cf. art. 189 do CC/2002); não se pode manter a situação***

---

<sup>56</sup> Op. Cit., pág. 113.

**contraditória em que o compromissário permanece com o seu direito sobre o imóvel e o compromitente fica desobrigado de dar escritura.** Impõe-se a intervenção do Judiciário para resolver a pendência, com a presteza e simplicidade necessárias, sem o aguardo de longos prazos e sem os percalços da ação de usucapião”. (grifos meus) <sup>57</sup>

Eis que são inúmeras as decisões judiciais nesse sentido:

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ESCRITURA DEFINITIVA. ADJUDICAÇÃO. PRESCRIÇÃO.**

**Não prescreve o direito de a promissária compradora obter a escritura definitiva do imóvel,** direito que só se extingue frente ao de outrem, amparado pelo usucapião.

Recurso não conhecido. <sup>58</sup> (grifos nossos).

**INOCORRÊNCIA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE NOVAS PROVAS - NULIDADE AFASTADA. ADJUDICAÇÃO COMPUILSÓRIA.**

Existência de documentos necessários ao desenvolvimento válido e regular do processo - Autores que trouxeram suficiente descrição dos fatos, instruindo a petição inicial com os documentos indispensáveis à propositura da presente ação – Prescrição - **Inocorrência - Demanda não sujeita à prescrição .** Direito à obtenção da escritura definitiva que só se extingue se ocorrida a usucapião - Pagamento integral do preço verificado - Ação procedente - Recurso desprovido. <sup>59</sup> (grifos meus).

Embora o presente trabalho não tenha por foco questões de cunho processual, nos parece pertinente e importante tecer alguns breves comentários

---

<sup>57</sup> Op. Cit, pág. 77.

<sup>58</sup> STJ. Recurso Especial. nº 369.206/MG, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, Publicação: DJ 30.06.2003.

<sup>59</sup> TJ. Apelação nº 990.10.025000-0. Rel. Luiz Antonio de Godoy. Publicação: DJ 23.11.2010.



sobre o tema, ressaltando-se em um primeiro momento que a ação de adjudicação compulsória tem o rito sumaríssimo previsto no artigo 16 do Decreto-lei nº 58/37, que prevê o seguinte:

**“Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o promissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo”.**

Ainda, segundo o § 2º do artigo de lei acima mencionado, uma vez julgada procedente a ação de adjudicação compulsória, a sentença valerá como título hábil para o registro do imóvel.

Nessa hipótese, apresentada a sentença de procedência da ação ao Tabelião do competente cartório de registro de imóveis, deverá o mesmo cumprir a ordem judicial, outorgando a escritura definitiva do imóvel a favor do promitente comprador.

Importante destacar que o § 2º em questão, prevê que apenas após o trânsito em julgado da sentença que julgar a ação de adjudicação compulsória procedente, poderá o comprador adjudicar o imóvel para si, o que significa que se o promissário comprador interpuser recurso de apelação em face da sentença, deverá o promissário comprador aguardar o julgamento de tal recurso, bem como de todos os outros recursos eventualmente interpostos pelo vendedor.

Mesmo porque, os dispositivos legais que tratam da ação de adjudicação compulsória, como por exemplo, aqueles citados acima, não prevêm nada sobre ser a sentença proferida em tal ação exigível desde logo.

Ademais, a regra é aquela estabelecida no artigo 520 do Código de Processo Civil, ou seja, apenas os recursos de apelação apontados no rol taxativo de tal dispositivo legal serão recebidos apenas no efeito devolutivo, estando à ação de adjudicação compulsória excluída de tal regra, já que nela não citada.

Nesse sentido, o seguinte trecho extraído do Código de Processo Civil comentado por Nelson Nery:

**“Somente quando a lei expressamente dispuser em sentido contrário é que a apelação deverá ser recebida apenas no efeito devolutivo.** *Por ser matéria de restrição de direitos, a exceção mencionada na segunda parte do caput deve ser interpretada de forma estrita. A apelação deve ser recebida somente no efeito devolutivo: a) nos casos do CPC 520; b) quando interposta da sentença que decreta a interdição (CPC 1184). Fora do sistema do CPC, existem outros casos de apelação recebida apenas no efeito devolutivo, como, por exemplo: a) da sentença proferida em ações de despejo, qualquer que seja o fundamento (LI 58 V); b) da sentença proferida no pedido de assistência judiciária, quando processado em apartado (LAJ 17); c) da sentença proferida na ação discriminatória de terras devolutas (LAD 21); d) da sentença proferida na ação de busca e apreensão fundada de bens alienados fiduciariamente, seja de procedência ou improcedência do pedido (LAF 3.º § 5º); e) na ação de desapropriação, da sentença que fixar o preço da indenização, se o recurso for interposto pelo expropriado (LD 28 caput); f) da sentença proferida nas ações da justiça da infância e da juventude (ECA 198 VI); g) da sentença que conceder mandado de segurança (LMS 12 par.ún.); h) da sentença que julgar habilitado o crédito na falência que segue o trâmite da LF/1945 (LF/1945 98 § 3º c/c*

*LF 192); i) da sentença que verificar o crédito na falência que segue o trâmite da LF/1945 (LF/1945 97 § 1.º c/c LF 192). Pela LF 17 par.ún., da decisão que verificar o crédito na falência cabe agravo; j) da sentença proferida em ação civil pública (LACP 14).<sup>60</sup>*

Vemos, portanto, que a ação de adjudicação compulsória não é citada no rol taxativo do Código de Processo Civil, nem tampouco nas ações judiciais citadas por Nelson Nery no texto acima transcrito, o que nos leva a conclusão de que o recurso de apelação interposto contra a sentença proferida em tal ação em regra será recebida no efeito devolutivo, exceto na hipótese do recorrente obter a antecipação dos efeitos da tutela no curso da ação ou do recurso de apelação.

Tal situação, sem dúvida coloca o comprador em posição de desvantagem em relação ao vendedor, já que como sabemos, uma vez não antecipado os efeitos da tutela, levará anos até que o comprador tenha a sua pretensão satisfeita por meio da obtenção da escritura definitiva do imóvel.

Em que pese o fato acima apontado, a ação de adjudicação compulsória ainda é uma das ações judiciais mais utilizadas pelo promitente comprador na hipótese de desistência injustificada do negócio pelo promitente vendedor.

---

<sup>60</sup> Nery Junior, Nelson. “Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante”. 10ª edição. Editora Revista dos Tribunais, São Paulo: 2008, pág. 867.

## 4.2. Da ação condenatória de obrigação de fazer e da ação de execução de obrigação de fazer

Conforme verificaremos adiante, no presente Capítulo desta Monografia, na hipótese do promitente vendedor não honrar com sua obrigação relacionada à conclusão do negócio jurídico, ou seja, se recusar a outorgar a escritura definitiva do imóvel prometido à venda, além da ação de adjudicação compulsória, há outras medidas judiciais também à disposição do promitente comprador.

De fato, na hipótese acima aventada, é possível também ao promitente comprador do imóvel ingressar com as ações judiciais chamadas “*Ação (condenatória) de Obrigação de Fazer*” e “*Ação de Execução de Obrigação de Fazer*”, as quais serão analisadas a seguir.

Pois bem. Para análise da ação de execução de obrigação de fazer, mister fazer remissão ao artigo 22 do Decreto-lei nº 58/37, *in verbis*:

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

Segundo Arnaldo Rizzardo, os artigos 640 e 641 “*Fazem parte da regulamentação do processo de execução de obrigação de fazer, que tenha como*

*objeto um contrato e este vise a transferência da propriedade de coisa determinada*".<sup>61</sup>

Nesse sentido, tais artigos do Código de Processo Civil de 1939 surgiram como alternativa para o promitente comprador que não dispusesse do compromisso de compra e venda registrado, uma vez que encontramos ainda na jurisprudência resquícios arcaicos que defendem o cabimento da ação de adjudicação compulsória apenas quando da existência de contrato registrado.

Assim, diante da existência de entendimentos, ainda que minoritários, quanto à necessidade de registro do compromisso de compra e venda para a propositura da ação de adjudicação compulsória, surge como alternativa para o promissário comprador a propositura da ação de execução de obrigação de fazer, ou, ainda a propositura da ação (condenatória) de obrigação de fazer.

A adjudicação compulsória é espécie do gênero execução de obrigação de fazer. Logo o promitente comprador com título registrado usa a espécie adjudicação compulsória, enquanto que o promitente comprador, sem título registrado pode utilizar-se da ação de execução de obrigação de fazer, ou, ainda, da ação de obrigação de fazer prevista no artigo 461 do Código de Processo Civil, que alcança todos os contratos preliminares.

A ação de execução de obrigação de fazer antigamente era regulamentada pelos artigos 639 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo hoje prevista no artigo 466-B, do mesmo Diploma Legal, *in verbis*:

---

<sup>61</sup> Op. Cit., pág. 112.

**Art. 466-B:** *“Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá **obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado**”.*

De acordo com tal dispositivo legal, o autor da ação obtém uma sentença judicial que substitui a declaração de vontade do promitente vendedor, que passa, portanto, a ser documento hábil à outorga da escritura definitiva a favor do promitente comprador.

Segundo Silvio de Salvo Venosa *“a execução específica mune a parte de um título jurídico com os mesmos efeitos da declaração, quando isto for possível, ou determina o pagamento de indenização substitutiva”*.<sup>62</sup>

Não podemos deixar de lembrar que a ação de execução de obrigação de fazer também é regulamentada pelos artigos 632 e seguintes do diploma processual civil, prevendo o citado artigo 632 que *“Quando o objeto da execução for obrigação de fazer, o devedor será citado para satisfazê-la no prazo que o juiz assinar, se outro não estiver determinado no título executivo”*.

Para que o promitente comprador possa, contudo, ingressar com tal medida judicial é necessário que o compromisso de compra e venda contenha os requisitos de título executivo extrajudicial previsto no artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil. Sendo assim, se faltar ao contrato preliminar a assinatura de 02 (duas) testemunhas, por exemplo, não poderá o promitente comprador se valer de tal ação judicial, mas sim da ação prevista no artigo 461 do Código de Processo Civil, qual seja, a ação de obrigação de fazer.

---

<sup>62</sup> Op. Cit.

Ademais, entende-se que para a viabilidade da propositura de tal ação judicial também não se faz necessário o registro do compromisso de compra e venda, conforme conferimos por meio do seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

“ Nas ações de outorga de escritura **não há que se exigir o prévio registro do compromisso de compra e venda**, pois a sentença opera a mera substituição da vontade do promitente vendedor, cumprindo em seu lugar a obrigação de formalizar o contrato de compra e venda prometido”.<sup>63</sup> (grifos meus).

Não cumprindo o executado a obrigação constante do título executivo no prazo assinalado pelo juiz, prevê o artigo 633 do Diploma processual já citado, que o credor poderá requerer seja a obrigação executada às custas do devedor, ou pedir perdas e danos, caso em que a obrigação é substituída pela condenação do devedor ao pagamento de indenização.

Por outro lado, a ação de obrigação de fazer encontra guarida no artigo 461 e seguintes do Código de Processo Civil, *in verbis*:

**Art. 461:** *“Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento”.*

De posse da sentença de procedência da ação de obrigação de fazer, o promissário comprador obterá a execução específica da obrigação assumida pelo promissário vendedor no compromisso de compra e venda, por meio de uma

---

<sup>63</sup> STJ. Recurso Especial nº 195.236. Rel. Min. César Rocha, Publicação: DJ 15.04.2002.

decisão judicial que condenará o promitente vendedor a outorgar a escritura definitiva do imóvel a favor do comprador.

O *caput* do artigo 461 do Código de Processo Civil apresenta como última alternativa a conversão da obrigação em perdas e danos, garantindo ao credor, no caso o promissário comprador, o direito de exigir em juízo o cumprimento da obrigação pelo vendedor do imóvel, sob pena do réu vir a responder inclusive com o pagamento de multa em caso de não cumprimento da determinação judicial dentro do prazo estipulado pelo juiz.

Nesse sentido, o § 4º de mencionado artigo prevê que o juiz poderá fixar multa diária ao réu, independentemente de requerimento formulado pelo autor, fixando um prazo razoável para o cumprimento da obrigação.

Além disso, se verificado no caso os requisitos previstos no § 3º do artigo 461 do Código de Processo Civil, quais sejam, **(i)** relevância do fundamento da demanda e **(ii)** justificado receio de ineficácia do provimento final, poderá o juiz antecipar os efeitos da sentença de mérito, conferindo ao promitente comprador decisão liminar que autorize a emissão de mandado específico.

Muitos autores defendem que não existe diferença significativa entre os requisitos exigidos no § 3º do artigo 461 do Código de Processo Civil e aqueles exigidos no artigo 273 do mesmo diploma legal, já que relevância do fundamento equivale à verossimilhança das alegações, ao passo que o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, previsto no citado artigo 273, pode ser equiparado ao justificado receio de ineficácia do provimento final.



Essa é a posição defendida por Humberto Theodoro Júnior para quem:

*“...no art. 461 a lei reclama, como condição da tutela antecipada, a relevância do fundamento da demanda e o justificado receio de ineficácia do provimento final, caso não se adiante a prestação jurisdicional provisoriamente. Ora, falar-se em relevância do fundamento não é outra coisa que exigir-se a verossimilhança de tudo o que arrola o autor para pretender a tutela jurisdicional. Não há, portanto, diferença profunda, no aspecto do fumus boni iuris, entre o art. 273 e o art. 461”.*<sup>64</sup>

Sobre o tema, Nelson Nery Júnior afirma que *“encontra-se previsto no artigo 461 do Código de Processo Civil uma ação de natureza condenatória, ou seja, de conhecimento, o que anteriormente não havia, pois abre ensejo à antecipação de tutela, autorizando a emissão de mandado específico e provisório da tutela de mérito ou de seus efeitos”*<sup>65</sup>

Não obstante o acima mencionado, o entendimento que prevalece na jurisprudência é no sentido de que as regras atinentes às ações ora comentadas (execução de obrigação de fazer e condenatória de obrigação de fazer) complementam-se entre si, não se exigindo, portanto, na ação condenatória, a propositura de posterior ação de execução como processo autônomo.

Nesse sentido, o seguinte julgado:

---

<sup>64</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. “Tutela específica das obrigações de fazer e não fazer”. *Jus Navigandi*. Texto disponível em: <http://jus.com.br/revista/texto/2904/tutela-especifica-das-obrigacoes-de-fazer-e-nao-fazer>.

<sup>65</sup> Nery Jr., Nelson e Nery, Rosa Maria de Andrade. “Código de Processo Civil Comentado”. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

PROCESSO CIVIL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – ART. 741, II E PARÁGRAFO ÚNICO DO CPC – OBRIGAÇÃO DE FAZER – ACÓRDÃO EXEQÜENDO TRANSITADO EM JULGADO ANTERIORMENTE À MP 2.180/2001.

1. **As decisões judiciais que imponham obrigação de fazer ou não fazer, ao advento da Lei 10.444/2002, passaram a ter execução imediata e de ofício.**

2. **Aplicando-se o disposto nos arts. 644 caput, combinado com o art. 461,** com a redação dada pela Lei 10.444/2002, ambos do CPC, **verifica-se a dispensa do processo de execução como processo autônomo.**

3. Se a nova sistemática dispensou a execução, é indubitosa a dispensa também dos embargos, não tendo aplicação o disposto no art. 738 do CPC.

4. Extinção do feito, por ausência de pressuposto de constituição e desenvolvimento regular do processo (art. 267, IV c/c § 3º do CPC), que se deixa de decretar em atenção ao princípio da non reformatio in pejus.

5. O art. 741, II, parágrafo único do CPC, com redação dada pela MP 2.180-35/2001, é norma de natureza processual e, portanto, tem aplicação imediata, inclusive nos feitos pendentes. Contudo, afasta-se, na hipótese dos autos, a incidência da norma porque transitado em julgado o acórdão exeqüendo antes do advento da MP 2.180/2001.

7. Recurso especial improvido. (grifos meus).<sup>66</sup>

No Código de Processo Civil comentado por Theotonio Negrão, encontramos nos comentários ao artigo 461, a citação dos seguintes julgados:

*“No atual regime do CPC, **em se tratando de obrigação de prestação pessoal (fazer ou não fazer) ou de entrega de coisa, as sentenças correspondentes são executivas lato sensu,** a significar que o seu cumprimento se opera na própria relação processual original, nos termos dos arts. 461 e 461-A do CPC. **Afasta-se, nesses casos, o cabimento de ação autônoma de execução,** bem como,*

---

<sup>66</sup> STJ. Recurso Especial nº 692323/SC, Rel. Min. Eliana Calmon, Publicação: DJ 30.5.2005.

*consequentemente, de oposição do devedor por ação de embargos. Todavia, isso não significa que o sistema processual esteja negando ao executado o direito de se defender em face de atos executivos ilegítimos, o que importaria ofensa ao princípio constitucional da ampla defesa (CF, art. 5º, LV). Ao contrário de negar o direito de defesa, o atual sistema o facilita: **ocorrendo impropriedades ou excessos na prática dos atos executivos previstos no art. 461 do CPC, a defesa do devedor se fará por simples petição**, no âmbito da própria relação processual em que for determinada a medida executiva, ou pela via recursal ordinária, se for o caso” (STJ-1ª T., Resp 780.678, Min. Teori Zavascki, j. 6.10.05, DJU 24.10.05). No mesmo sentido: JTJ 316/361 (AI 471.165-4/8-00).<sup>67</sup>*

Temos, portanto, que na prática não há que se falar em duas ações judiciais distintas, ou seja, uma ação de execução de obrigação de fazer e uma ação condenatória de obrigação de fazer, já que conforme vimos acima, o entendimento dominante na jurisprudência é no sentido de que a decisão proferida na ação de obrigação de fazer, prevista no artigo 461 do Código de Processo Civil é exequível desde logo, nos próprios autos da ação, sem a necessidade de propor-se uma ação de execução.

Em que pese o acima exposto, na hipótese da tutela antecipada não ser concedida nos autos da ação de obrigação de fazer, a sentença proferida na ação de conhecimento, uma vez transitada em julgado servirá de título hábil à execução forçada prevista no artigo 639 do Código de Processo Civil.

Assim, considerando que, via de regra, não é necessário o trânsito em julgado de decisão judicial para que o Autor da ação possa impor ao Réu o

---

<sup>67</sup> Código de Processo Civil e legislação processual em vigor/Theotônio Negrão, José Roberto F. Gouveia e Luis Guilherme A. Bondioli: com a colaboração de João Francisco Naves da Fonseca – 42 ed. – São Paulo: Saraiva, 2010.

cumprimento da obrigação, podemos afirmar que pouco importa o nome que a ação judicial receba, já que na prática as decisões judiciais que imponham obrigação de fazer terão execução imediata.

A partir do exposto até aqui em relação às ações judiciais à disposição do promitente comprador, podemos concluir que o resultado prático da ação de adjudicação compulsória e da ação de execução e/ou condenatória de obrigação de fazer, será praticamente o mesmo, produzindo a sentença judicial todos os efeitos do contrato ou declaração não emitida pelo vendedor.

Contudo, se levarmos em consideração que na ação de adjudicação compulsória, eventual recurso de apelação interposto pelo Réu poderá ser recebido no duplo efeito pelo juiz, na hipótese do promitente comprador não obter uma decisão que antecipe os efeitos da tutela, ainda que em sede de recurso de apelação, terá que aguardar o trânsito em julgado da decisão para somente depois obter a escritura definitiva do imóvel.

Baseados em tais premissas, o promissário comprador deverá analisar qual ação judicial que mais lhe convém, devendo levar em consideração que a jurisprudência já tem admitido a propositura tanto da ação de adjudicação compulsória quanto da obrigação de fazer, mesmo diante da inexistência do registro do compromisso de compra e venda.

Com isso, podemos afirmar que atualmente há uma forte inclinação tanto da doutrina quanto da jurisprudência à conclusão de que a única e relevante diferença existente entre o contrato registrado e o contrato não registrado é a oponibilidade perante terceiros e outras conseqüências que podem gerar para as

partes contratantes e para um terceiro de boa-fé, que sem ter conhecimento da existência de um contrato firmado entre promitente comprador e promitente vendedor, adquire o imóvel certo de que o bem está livre e desimpedido para ser negociado.

No exemplo acima citado, vindo o terceiro de boa-fé a registrar o contrato, o anterior comprador do imóvel que deixou de registrar o contrato, nesta hipótese, só poderia exigir do promitente comprador a devolução do preço mais uma indenização por perdas e danos, já que a lei protege o terceiro de boa-fé, entendendo a jurisprudência que não deve este ser prejudicado com a nulidade do negócio jurídico.

Portanto, na hipótese acima apresentada, o promitente comprador que não registrou o contrato não obterá por meio de uma sentença a escritura de compra e venda, já que não se cercou das garantias necessárias à concretização do negócio, que no caso seria o registro do contrato preliminar e nesse hipótese deverá se valer de uma ação indenizatória a ser proposta contra o promitente vendedor.

Do mesmo modo, se o imóvel não estiver hábil à ser registrado no cartório de registro de imóveis competente, o promitente comprador terá que ingressar com uma ação de obrigação de fazer, para que o promitente vendedor regularize o imóvel, tornando o documento de compra e venda registrável para, posteriormente obter a outorga da escritura.

A partir do exposto, a Autora deste trabalho tende a concluir que independentemente do compromisso de compra e venda ter ou não sido registrado, mais eficaz do que ingressar com a ação de adjudicação compulsória é

a propositura da ação de obrigação de fazer, já que se trata de uma medida judicial criada para dar maior efetividade à prestação jurisdicional, na medida em que é possível obter a partir da mesma inclusive os efeitos da antecipação da tutela, obrigando desde logo o promitente vendedor a cumprir a obrigação assumida para com o promitente comprador.

## **6. DA FORMA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL SEM CONTRATO ESCRITO**

### **6.1. Da admissibilidade do compromisso de compra e venda verbal**

Conforme já vimos nos Capítulos anteriores deste trabalho, cumpridas as exigências determinadas em lei e em decisões judiciais que orientam a matéria, que em resumo são o pagamento integral do preço pelo promitente comprador e a existência de compromisso de compra e venda firmado entre as partes sem cláusula possibilitando o arrependimento (em algumas situações até mesmo na hipótese da existência de tal cláusula), é possível ao promitente comprador exigir a outorga da escritura definitiva ao promitente vendedor, que sem justificativa plausível, se recusa a fazê-lo.

Ao discutirmos tal assunto, pode, entretanto, surgir a seguinte questão: o que fazer quando as partes estão em negociações, já tendo inclusive definido o objeto, preço e condições do negócio, mas sem, contudo, ter firmado um instrumento escrito? Nessa hipótese existe alguma possibilidade de exigir do promitente vendedor que concretize o negócio por meio da outorga da escritura definitiva?

Para responder a essa questão, antes de mais nada, devemos nos perguntar se é admissível o compromisso de compra e venda firmado de forma verbal.

A legislação não prevê nada a respeito, mas tão somente que a celebração de compromisso de compra e venda pode ser efetivada tanto por instrumento público quanto particular e obrigatoriamente estar revestido das exigências previstas na lei, ou seja, partes capazes, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei.

Podemos citar como um dos motivos para a não exigência, por parte da lei, da celebração do contrato preliminar em questão por instrumento público, a independência do mesmo em relação ao contrato principal, já que o primeiro não é apto desde a sua celebração à transferência da propriedade ao promitente comprador.

Vejamos qual a opinião de Orlando Gomes a respeito:

*“A forma do contrato de compromisso de venda não acompanha, entre nós, a do contrato de compra e venda em caráter necessário. Para a conclusão deste, exige a lei a escritura pública, se o bem é imóvel e tem valor superior a determinada expressão monetária. Admitido que o compromisso de venda constitui o principal ato do processo de alienação de um bem, por ele iniciado, constituindo começo de disposição, **lógico seria exigir a forma solene para sua formação. Razões de ordem prática determinam, no entanto, sua dispensa**”.*<sup>68</sup> (grifos meus).

Arnoldo Wald compartilha do mesmo entendimento:

---

<sup>68</sup> Op. Cit., pág. 297.



*“A regra geral do art. 108 do novo Código Civil exige o instrumento público para os contratos que possam gerar direito real (“constitutivos” é palavra imprópria), de valor superior a certa quantia. Assim, salvo as indicações de leis especiais (terrenos loteados e sistema financeiro), as demais, em tese, exigem instrumento público. **Mas há jurisprudência e doutrina admitindo o instrumento particular para a promessa de venda**, por aplicação analógicas das regras das leis especiais”.*<sup>69</sup> (grifos meus).

Vemos, então, que em regra, as partes são livres para contratar da forma que melhor convencionarem, não havendo obrigatoriedade da formalização do compromisso de compra e venda por instrumento público, podendo ser celebrado por meio de instrumento particular.

Portanto, em regra, a forma do contrato preliminar é livre, ou seja, pode ser celebrado tanto por instrumento público quanto por instrumento particular, bastando, contudo, que haja a declaração da vontade das partes, isto é, a proposta por parte do promitente vendedor e a aceitação por parte do promitente comprador, estabelecendo-se os elementos essenciais do contrato principal, ou seja, o preço, o objeto e o consentimento.

Encontramos a regulamentação de tal questão no artigo 462 do Código Civil, bem como no *caput* do artigo 26 da Lei nº 6.766/79, a seguir transcritos:

**Art. 462.** *O contrato preliminar, **exceto quanto à forma**, deve conter os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado. (grifos meus)*

---

<sup>69</sup> Op. Cit., pág. 22.

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

Não obstante tudo o quanto exposto acima, nenhuma legislação, nem tampouco os doutrinadores acima citados, se manifestaram sobre a questão da aceitação da celebração do compromisso de compra e venda de forma verbal.

A verdade é que a resposta para tal questão pode ser encontrada na jurisprudência, que já há algum tempo, ao enfrentar o assunto, tem conferido validade ao compromisso de compra e venda de imóvel celebrado de forma verbal.

Eis que são inúmeros os julgados nesse sentido:

Ementa: **AÇÃO RESCISÓRIA CUMULADA COM A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS.**

**Contrato de compra e venda do imóvel firmado verbalmente. Comprovação, pelos documentos acostados aos autos, de existência.** Contrato de gaveta entre as partes. Compensação do dever de restituição das parcelas pagas com o valor devido pelo tempo de ocupação do bem. Vedação de enriquecimento sem causa. Recurso provido.<sup>70</sup> (grifos meus)

Ementa: **APELAÇÕES CÍVEIS SIMULTÂNEAS. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO C/C PERDAS E DANOS.**

---

<sup>70</sup> TJ/SP. Apelação nº 1123213720078260000, Publicação: DJ 23.09.2011.

**CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.**  
**EXISTÊNCIA. COMPROVAÇÃO. ROBUSTEZ DAS PROVAS.**  
DESISTÊNCIA DO VENDEDOR. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAL E  
MATERIAL. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO.  
POSSIBILIDADE. CRITÉRIOS. PARCIAL PROVIMENTO DO APELO  
DA RÉ. IMPROVIMENTO DO RECURSO DO AUTOR. CONFORME  
DETERMINA O ART. 422 DO CC.<sup>71</sup> (grifos nossos).

Sem dúvida alguma, o entendimento adotado pelos julgados acima apresentados, representam decisões importantes para o tema e para sua evolução, pois além de confirmar o entendimento segundo o qual **a liberdade formal é característica inerente ao compromisso de compra e venda de imóvel**, confirma também se tratar de instrumento autônomo em relação ao contrato principal, já que este deve obrigatoriamente ser celebrado por escritura pública e conter todos os requisitos determinados em lei.

Orlando Gomes aponta inclusive que o compromisso de compra e venda de imóvel, é autônomo em relação ao contrato definitivo, pela particularidade trazida em seu conteúdo.

Temos, portanto, que já é quase pacífica a aceitação da celebração do contrato preliminar de compromisso de compra e venda de imóvel de forma verbal, muito embora, por óbvio, a maior aceitação ocorra em relação ao contrato escrito, especialmente porque este último surte efeitos que muitas vezes não alcançam o compromisso verbal.

---

<sup>71</sup> TJ/BA. Apelação nº 569302007, Publicação: DJ 20.08.2008.

## 6.2. Dos princípios da probidade e da boa-fé contratual como reguladores do tema analisado.

As decisões judiciais que conferem validade ao compromisso de compra e venda de imóvel celebrado de forma verbal, prestigia sem sombra de dúvidas os princípios da probidade e da boa-fé contratual, uma vez que age de forma arbitrária e de má-fe a parte que desiste do negócio jurídico injustificadamente.

A partir da análise de decisões judiciais citadas no tópico anterior deste estudo, surge para nós a seguinte questão: existe a possibilidade do promitente comprador passar a ser titular de direito real sobre a aquisição do imóvel, mesmo não tendo celebrado formalmente, por escrito, o compromisso de compra?

Existem sim correntes doutrinárias e jurisprudenciais nesse sentido, construídas a partir dos seguintes entendimentos.

Como sabemos, antes mesmo da entrada em vigor do Novo Código Civil brasileiro, de há muito a doutrina e a jurisprudência já vinham se inclinando no sentido da obrigatoriedade dos contratantes agirem com lealdade e boa-fé tanto na fase pré-contratual (negocial) quanto na fase de conclusão dos contratos.

Como bem assinalado por Menezes Cordeiro em sua obra *Da Boa-Fé no Direito Civil* “a garantia da boa-fé e a manutenção da confiança formam a base do tráfico jurídico e, em particular, de toda a vinculação jurídica individual, **aplicando-se a todos os ramos do direito**”<sup>72</sup>.

---

<sup>72</sup> Cordeiro, Antonio Menezes. “Da boa-fé no Direito Civil”. São Paulo: Almedina, 2007, pág. 1.240.

Aliás, conforme ressaltado por Camila de Jesus Mello Gonçalves, no trecho abaixo transcrito, extraído de sua obra *Princípio da Boa-fé: perspectivas e aplicações*, tal princípio é inclusive protegido constitucionalmente, na medida em que encontra raízes em nossa Lei Maior:

*“Especificamente sobre o princípio da boa-fé, Teresa Negreiros afirma que **sua fundamentação constitucional assenta na tutela da pessoa humana como parte integrante de uma comunidade**, cuja vontade sujeita-se a limites externos, bem como na determinação da construção de uma sociedade solidária **“na qual o respeito pelo próximo seja um elemento essencial de toda e qualquer relação jurídica”**. De fato, na lição de Luis Renato Ferreira da Silva, a noção de cooperação inerente à boa-fé é tradução do princípio, mais amplo, de solidariedade, ao promover a integração e a soma entre as pessoas, permitindo a estruturação e a manutenção do funcionamento de uma sociedade. Christophe Jamim, referido pelo mesmo autor, acrescenta que **a vinculação entre a solidariedade e a cooperação implica a aceção da cooperação como sendo a inserção da solidariedade no processo contratual, cooperação que se estabelece entre os contratantes por intermédio do princípio da boa-fé**. Assim, **pretende-se demonstrar a raiz constitucional da boa-fé, com a conseqüente incidência do princípio sobre todas as demais normas, com base na hierarquia normativa e na vinculação do intérprete aos valores fixados na Constituição**”.*<sup>73</sup> (grifos nossos).

Daí advém a regra do artigo 422 do Código Civil, segundo a qual **“os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e da boa-fé”**.

---

<sup>73</sup> Gonçalves, Camila de Jesus Mello. “Princípio da boa-fé: Perspectivas e aplicações”. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008, pág. 99.

Atendendo aos princípios da probidade e da boa-fé, o legislador criou em diversos dispositivos do Código Civil, outras regras que impõem normas ao direito de contratar, na medida em **que obrigam as partes a cumprirem o acordado, antes mesmo da efetiva assinatura do instrumento pelos contratantes**, nos exatos termos dos artigos 427 e 464, do diploma civilista, *in verbis*:

*"Art. 427. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso."* (grifos nossos).

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

Discorrendo sobre o tema, apresentou o Prof. Antônio Campos Ribeiro o seguinte entendimento no texto *Responsabilidade Pré-contratual*:

*"...5. Teoria da Boa-fé Objetiva: Entendemos que esta é a melhor fundamentação jurídica para que se imponha a responsabilidade pré-contratual. **Observar que lastreamos tal base, na boa-fé objetiva, padrão ético de lealdade, dignidade e honestidade que devem pontuar todas as relações jurídicas travadas entre os seres humanos.** Também entendem desta forma RÉCIO EDUARDO CAPPELARI, JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA e M.PAZ GARCIA RUBIO. Assim, como deveres impostos às partes nas tratativas, impõem:*

***B) deveres de lealdade – envolvem a conduta das partes que devem ter a intenção, quando iniciam as negociações, de as concluir, sem qualquer reserva mental de as interromper de forma injustificada.***

*Também se pode incluir, neste passo, que nenhuma das partes deve manter negociações que sabe não poderá concluir validamente (porque conhece a impossibilidade de seu objeto ou sua própria incapacidade para contratar).*

No mesmo sentido, ensina Camila de Jesus Mello Gonçalves, em sua obra já citada acima, ao discorrer sobre a fase pré-contratual:

*“Em relação a boa-fé objetiva, **a exigência de boa-fé coloca-se antes mesmo da formação do contrato e está ligada à confiança inspirada pela relação de proximidade entre os intervenientes**, em determinadas situações em que não se encontram como terceiros estranhos, gerando deveres recíprocos de proteção, assistência e manutenção, os quais **não devem ser frustrados, em proteção da confiança**. Assim, a remissão para a boa-fé permite o reconhecimento da **responsabilidade com fundamento na culpa in contrahendo, ainda nas negociações preliminares e, portanto, independentemente do contrato**”.*

(...)

*“ A proibição do venire contra factum proprium está implícita no art. 422, do novo Código Civil, aplicando-se **na fase contratual, no âmbito do contrato preliminar (arts. 462 a 466, mesmo diploma legal) e no período pré-contratual, em que se desenvolvem as negociações preliminares**, podendo-se afirmar que, **em nenhum momento, afigura-se como lícito contrariar o comportamento anterior em prejuízo do outro**”.*<sup>74</sup>(grifos nossos).

Não há dúvidas, portanto, que a responsabilidade pré-contratual, por si só já gera direitos e obrigações recíprocas para os contratantes.

---

<sup>74</sup> Op. Cit., págs. 42 e 49.

Levando em consideração a premissa acima, já encontramos entendimentos no sentido de que, uma vez provado pelo promitente comprador que ambas as partes, especialmente o promitente vendedor, já haviam consentido quanto às condições do negócio, quais sejam, preço, prazo de pagamento e objeto da alienação, será possível ao promitente comprador obter a escritura definitiva de imóvel.

Conforme extrai-se do entendimento doutrinário acerca do tema, o princípio da boa-fé contratual é inspirado na relação de confiança que surge entre os contratantes a partir do momento em que passam a negociar, **devendo existir uma coerência entre o comportamento apresentado pelos contratantes na fase pré-contratual (negocial) com àqueles que se apresentarem posteriormente.**

É basicamente esta a ligação entre boa-fé e a confiança, que revela-se principalmente no *venire contra factum proprium*, como bem enfatiza Camila de Jesus Mello Gonçalves, em sua já citada obra:

*“A ligação entre a boa-fé e a confiança revela-se por meio de institutos que dão concreção e auxiliam na aplicação da boa-fé, como o **venire contra factum proprium, que corresponde à expressão de confiança.** O venire consagra a regra de que, na definição de Weber, **“ninguém pode exercer um direito ou tomar uma posição jurídica com conseqüências, em contradição com o comportamento anterior, quando este justifique a conclusão de que não o iria fazer e ele, nessa ocasião, tenha despertado na outra parte uma determinada confiança”**.”<sup>75</sup>*

---

<sup>75</sup> Op. Cit., pág. 52.



Camila de Jesus Mello Gonçalves, ao discorrer sobre o princípio acima mencionado, enfatiza que **“venire contra factum proprium é aplicação do princípio da boa-fé objetiva, que, na interpretação do contrato considera mais a conduta do contratante do que a vontade declarada”**.

No mesmo sentido apresenta-se o parecer do professor titular Antonio Junqueira, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, consultado pela Combrascan Shopping Center S.A.:

*“Ora, o princípio da boa-fé, sem desprezar a vontade contratual, procura ir além dela e tomar em consideração sua exteriorização – perante a outra parte contratante e até mesmo perante terceiros e o meio social. **No caso examinado, a atual mudança de atitude da capri vai contra sua longa aceitação da situação anteriormente vigente; a atuação externa do projeto contratual, pela regra da boa-fé objetiva, impede esse venire contra factum proprium**”.* (grifos nossos).

É, fato que a doutrina é pacífica quanto à ilegalidade do rompimento injustificado do contrato por um dos contratantes, conforme se verifica também a partir do seguinte trecho, extraído do texto *apontamentos acerca da responsabilidade pré-contratual* escrito por Bruno Felipe Arribas, Diego Gomes, Mariana Dantas de Paula e Matheus Gama Correia:

*“...A última temática que devemos ter em atenção quando deste momento é a responsabilidade causada pela ruptura abusiva das negociações. **Diversos são os autores que indicam que o rompimento injustificado das tratativas iniciais é causa de responsabilidade pré-contratual. Entre eles, assinala Orlando Gomes** <sup>(20)</sup> que “se um dos interessados, por sua atitude, cria para o outro a expectativa de contratar, obrigando-o, inclusive, a fazer*

*despesas para possibilitar a realização do contrato, e depois, sem qualquer motivo, põe termo às negociações, o outro terá o direito de ser ressarcido dos danos que sofreu".*

*A grande dificuldade quanto à responsabilização por dano causado pela desistência de contratar refere-se à diferenciação entre quando esta decorre da plena utilização das faculdades legais ou quando decorre do abuso do direito de livre contratação.*

**Assim faz-se mister que o estágio das preliminares da contratação já tenha imbuído o espírito dos postulantes da verdadeira existência do futuro contrato <sup>(21)</sup> para que seja caracterizada a responsabilidade pelo dano, explicitando aquelas posições concludentes já ventiladas.** *Mesmo neste caso, é de se considerar que o desistente pode ter motivos relevantes para a abdicação, v.g., morte de parente próximo ou falta de idoneidade quanto ao outro contratante. Deste modo, a apreciação não pode ser generalista, mas específica para cada evento concreto.*

*Há que se invidar, ainda, que a legislação não explicita nenhum dispositivo quanto à ruptura das negociações. Inclusive o CDC se revela omissa em relação ao tema, pelo que se haverá de socorrer no princípio geral de boa-fé objetiva para a argumentação do instituto em questão. **Isto porque a responsabilidade decorrente da quebra repentina das tratativas funda-se na teorização da quebra da confiança como justificativa para a imputação do dano, alternativa intermediária entre a tradicional dicotomia da responsabilidade civil como resultante do contrato ou do delito**".<sup>76</sup>(grifos meus)*

Baseando-se nas premissas expostas acima, especialmente nos princípios da probidade e da boa-fé, que repelem o desfazimento injustificado do negócio, já existem decisões judiciais que obrigam o promitente vendedor à outorgar a favor do promitente comprador a escritura definitiva de compra e venda

---

<sup>76</sup> Arribas, Bruno Felipe, et. al. Apontamentos acerca da responsabilidade pré-contratual. Disponível em: <http://jus.com.br/revista/texto/4152/apontamentos-acerca-da-responsabilidade-pre-contratual>

de imóvel celebrado verbalmente, ou seja, sem a existência de promessa escritura de compra e venda de imóvel.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

"AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE FORMALIDADE. Ação em que o Autor busca ver reconhecida a celebração de promessa de compra e venda de bem imóvel. **Embora não exista documento escrito referente à negociação, os documentos juntados e prova testemunhal presente nos autos demonstram que, de fato, o negócio foi realizado,** tendo havido a quitação do preço. Dessa forma, demonstrada a celebração de contrato de promessa de compra e venda, mesmo que informalmente, entre o Autor e o Sr. Francisco (falecido) e a quitação integral do preço acordado, no ato da compra, **tem o comprador direito de ver declarada a existência da relação jurídica em questão, bem como de obter a escritura definitiva do imóvel.** RECURSO DESPROVIDO." (grifos meus).<sup>77</sup>

AÇÃO COMINATÓRIA. **OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA. PAGAMENTO DO PREÇO. PROVA.** ESSÊNCIA DO ATO. TERCEIROS DE BOA-FÉ. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. CAUTELAR. REGISTRO DE IMÓVEIS. RESTRIÇÃO. REQUISITOS. PROCEDÊNCIA.

Restando devidamente comprovada **a realização de contrato de compra e venda entre as partes, ainda que celebrado na forma verbal,** com o pagamento do preço e demais obrigações adimplidas pelo promitente-comprador, deve ser julgado procedente o pedido de outorga de escritura pública.<sup>78</sup> (grifos meus)

---

<sup>77</sup> TJ/RJ. Apelação nº 2005.001.19270. Rel. Des. Elisabete Filizzola. Publicação: DJ 03.08.2005.

<sup>78</sup> TJ/DF. Apelação nº 20080310152302. Rel. Des. Sandoval Oliveira, Publicação: DJ 08.04.2011.

Os dois acórdãos acima citados, o primeiro prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o segundo pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, reconheceram a existência de contrato verbal escrito e determinaram ao promitente vendedor a outorga da escritura pública do imóvel a favor do promitente comprador.

Veja que nenhuma das ações propostas são intituladas ação de adjudicação compulsória, mas sim ação cominatória e ação declaratória com obrigação de fazer. Contudo, o fato é que na prática a finalidade das ações é a mesma, posto que os Autores obtiverem o bem da vida pleiteado, qual seja, a obtenção da escritura pública do imóvel e se tornaram proprietários do bem que lhes fora prometido à venda.

No segundo acórdão, cuja ementa foi acima transcrita, ao analisar a questão relativa à ausência de compromisso escrito de compra e venda de imóvel, o Desembargador Relator se manifestou da seguinte forma:

*“...não se nega aqui a verdade de que a escritura pública é essencial para a transferência do imóvel. De fato, a compra e venda de bem imóvel só se perfaz mediante escritura pública, único documento hábil para o registro e conseqüente transferência da propriedade. **Contudo, nosso direito positivo não despreza o contrato verbal, hipótese em que não exige solenidade especial ou obediência à forma, desde que comprovadamente entabulado.** In causo, tenho que **equivocou-se o juiz ao entender que a ausência da escritura pública invalidaria o contrato firmado entre as partes.** Nos casos como o dos autos, em que o contrato entabulado entre as partes é feito de forma verbal, a ausência da escritura apenas resguarda eventuais direitos de terceiros de boa-fé, se o caso. In casu, não está em jogo eventual direito de terceiros. **Além disso, a relação jurídica entre as partes é de cunho eminentemente obrigacional, devendo ambas as partes do contrato***

**cumprir com a sua obrigação assumida.** Verificando-se que as prestações imputadas ao réu-reconvinte já foram efetivamente cumpridas, é lícito que este exija do autor-reconvindo que providencie a transferência do imóvel para o seu nome. **Este é o princípio da força obrigatória dos contratos.**

(...)

Sendo assim, **é válido o contrato de compra e venda verbal celebrado entre as partes**, não podendo o autor-reconvindo furtar-se ao cumprimento de sua obrigação.

(...)

**DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO**, a fim de, reformando a r. sentença recorrida, julgar procedente o pedido reconvenicional, **determinando ao autor-reconvindo que outorque ao réu-reconvinte a escritura pública do imóvel...**”. (grifos meus).

O outro acórdão, cuja ementa também restou citada acima, prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, entendeu de forma parecida, ressaltando que as provas produzidas nos autos confirmaram a celebração de contrato verbal de promessa de compra e venda de imóvel entre as partes, tendo-o considerado plenamente válido, condenando o Réu, ao final, à outorga da escritura definitiva a favor do promitente comprador.

Em que pese a existência de decisões judiciais no sentido das que foram acima comentadas, existem entendimentos em sentido contrário e nesse passo decisões judiciais que não entenderam pela possibilidade de condenar o promissário vendedor à outorga da escritura definitiva, decidindo que a controvérsia deveria ser resolvida em perdas e danos.

Nesse sentido, o seguinte acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça da Bahia:

APELAÇÕES CÍVEIS SIMULTÂNEAS. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO C/C PERDAS E DANOS. **Contrato verbal de compra e venda de imóvel. Existência. Comprovação. Robustez das provas.** Desistência do vendedor. Indenização. Danos moral e material. Redução do quantum indenizatório. Possibilidade. Critérios. Parcial provimento do apelo da ré. Improvimento do recurso do autor.<sup>79</sup>

Na decisão em questão, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, também reconheceu a existência do contrato verbal de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, ressaltando que aos princípios da probidade e boa fé impõem às partes contratantes, especialmente ao promitente comprador neste caso, que cumpram as obrigações assumidas, tendo o promitente vendedor agido de má-fé, com abuso de direito ao desistir do negócio. Nesse sentido, relevante destacar os seguintes trechos do acórdão comentado:

*“...A empresa apelante **ao desistir de concretizar do acordado verbalmente, agiu com abuso de direito, pois feriu os deveres de lealdade e da boa-fé que se espera**, causando frustração no autor, restando assim configurados os danos morais suportados pelo autos.  
(...)*

***Descabido o pedido do autor de condenação no cumprimento da concretização do negócio, porque se tratando de um ajuste verbal, como dito na sentença, esses contratos informais de compra e venda imobiliária não podem ser caracterizados como translativos de direitos reais**, não tendo eficácia real quanto à execução da prestação prometida, devendo-se o não cumprimento se resolver em perdas e danos.*

---

<sup>79</sup> TJ/BA. Apelação nº 5693-0/2007. Rel. Des. Paulo Furtado. Publicação: DJ 20.08.2008.

*Assim, é impossível exigir o cumprimento da obrigação, já que não porta o autor recorrente direitos reais sobre o imóvel, cuja translação depende de escritura pública devidamente registrada em cartório.*

*Dessa forma e confluente às razões explicitadas, rejeitada a preliminar, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA NORSA REFRIGERANTE S/A para reduzir o valor da indenização por dano moral ao patamar R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)". (grifos meus).*

Podemos concluir a partir da análise das decisões comentadas no presente Capítulo deste trabalho que a jurisprudência também diverge quanto à questão relacionada à aquisição de direitos reais pelo promitente comprador.

Inicialmente, vimos neste trabalho que no que diz respeito à aquisição de direito real pelo promitente comprador, há entendimentos em diversas direções, entendendo uns que apenas o compromisso de compra e venda de imóvel registrado, gera direitos reais para o promitente comprador, outros que o registro gera tão somente eficácia real, mas não confere direito real de aquisição ao promitente comprador. Por outro lado, há também aqueles que pensam que nem mesmo o registro do compromisso na matrícula do imóvel, confere direito real de aquisição da propriedade ao promitente comprador. A verdade é que são muitas as posições defendidas pelos estudiosos do assunto sobre esse tema.

Não obstante tais entendimentos, encontramos decisões judiciais menos rígidas, ou seja, menos apegadas ao rigor formal, que além de reconhecer a plena existência e validade do compromisso verbal de compra e venda de imóvel, defendem a aquisição pelo promitente comprador do direito real de aquisição da propriedade mesmo nessa hipótese, obrigando o promitente vendedor, após efetuado o pagamento do preço pelo comprador, a outorgar a escritura definitiva.

Ainda assim, há decisões que reconhecem o contrato verbal, mas entendem pela condenação do promitente vendedor em perdas e danos e não na outorga da escritura definitiva, já que para aqueles que assim decidem, o contrato verbal não transmite ao promitente comprador direito real à aquisição do imóvel, mas apenas direitos obrigacionais.

Seja de uma forma ou de outra, o que buscou a Autora deste trabalho por meio da citação de tais julgados, foi demonstrar que o tema, objeto desta monografia, já evoluiu bastante e que tal evolução se deve especialmente aos novos princípios balizadores dos contratos, que ao tutelar e primar pela boa-fé, probidade, lealdade, dentre outros, defendem que condutas contrárias a boa-fé contratual devem ser rechaçadas de plano e o lesado reparado de forma justa, o que na maioria das vezes se traduz pela imposição, àquele que frustrou o objeto do contrato, à cumprir sua obrigação, seja por meio de decisão judicial que supra o consentimento do desistente ou por meio de decisão que o obrigue a cumprir o prometido.

De fato, o princípio da boa-fé contratual visa impedir que um dos contratantes, de uma hora para outra, contradiga tudo o que foi afirmado e reafirmado pelos contratantes durante as negociações, como forma, inclusive, de proteger o direito adquirido da outra parte.

Ainda, antes de concluir o presente Capítulo desta monografia, é de suma importância ressaltar que um dos argumentos que dão força ao princípio da boa-fé objetiva, principalmente no âmbito do direito contratual, diz respeito à idéia de rechaçar a mentira, o engano e a reserva mental, segundo a qual a intenção real de um dos contratantes não é revelada ao outro, que reserva para si pensamento contrário àqueles que restaram estabelecidos entre os contratantes,



como por exemplo, a possibilidade de quebra do negócio, ou qualquer outra atitude que contrarie o que restou combinado, especialmente na fase negocial (pré-contratual).

Vejamos o que diz a tão citada Camila de Jesus Mello Gonçalves, a respeito:

*“...Nesse contexto, a boa-fé objetiva constitui um pressuposto de comunicação, além de condição para a vinculação com o outro, o que não ocorreria na pressuposição de que o outro estaria mentindo. Nesse sentido, o princípio da boa-fé significa que o Direito e a aplicação do Direito devem **rechaçar regras que impliquem o apoio à mentira, ao engano ou à re<sup>80</sup>serva mental, deixando claro que a mentira não pode ser regra.** De fato, mesmo no âmbito da teoria da argumentação está presente o **dever de verdade**, como de depreende pelas condições pressupostas em qualquer discurso, resumidas por Alexy: **1) vedação à contradição; 2) dever de afirmar aquilo que se crê; 3) obrigação de utilizar o mesmo predicado a todos os objetos iguais em aspectos relevantes; 4) a mesma expressão deve ser utilizada com o mesmo significado por todos os falantes**”.*<sup>81</sup>(grifos nossos).

Na mesma linha de raciocínio e atendendo aos princípios contratuais ora citados, que como já dito vêm norteando cada vez mais o mundo dos contratos, a jurisprudência tem contribuído também e muito para a evolução do tema, como restou aqui demonstrado, gerando com isso maior segurança jurídica às negociações.

---

<sup>80</sup> Op. Cit., pág. 96.

<sup>81</sup> Op. Cit., pág. 46.

## 7. CONCLUSÃO

Conforme já mencionado no início do presente estudo, a Autora deste trabalho elegeu o tema *“Do arrependimento do promitente vendedor no compromisso de compra e venda de bem imóvel”* por se tratar de um tema bastante atual e também pelo fato de tal contrato preliminar corresponder a um dos contratos mais utilizados pelas pessoas.

Nesse sentido, buscou a Autora deste estudo eleger dentro do tema *compromisso de compra e venda de imóvel* um assunto que fosse objeto de debate tanto na doutrina quanto na jurisprudência e tivesse utilidade prática na vida dos contratantes, optando ao final pelo tema apontado, por tratar apenas da questão relacionada ao arrependimento do promitente vendedor, limitando com isso o objeto deste trabalho e apresentando soluções para o promitente comprador, que em algumas situações, se apresenta como a parte mais “fraca” do contrato.

Assim, resumidamente, vimos no início desta monografia que o contrato preliminar estudado, quase não foi contemplado pelo Código Civil de 1916, que inclusive não contemplava o direito real do promitente comprador, mas que já era, contudo, previsto em lei especiais, como por exemplo, no Decreto-lei nº 58/37 que já conferia a possibilidade de registro do compromisso de compra e venda, garantindo com isso eficácia contra terceiros.

O Código Civil só passou então a disciplinar o direito real do promitente comprador, a partir de janeiro de 2003, com o advento do Novo Código Civil, que em seus artigos 1.417 e 1.418 passou a prever a favor do promitente comprador

direito à aquisição do imóvel desde que registrado o compromisso e inexistente nele previsão de cláusula de arrependimento.

A respeito da natureza do compromisso de compra e venda, a doutrina divergia quanto à natureza do compromisso levado a registro, posicionando-se a maioria no sentido de consistir verdadeiro direito real de aquisição, embora muitos autores, conforme já vimos neste trabalho em Capítulo específico sobre o tema, defendessem se tratar de mero contrato com eficácia real.

Em que pesem os entendimentos acima apontados, que ainda hoje são defendidos por alguns doutrinadores, a posição que domina hoje na doutrina e na jurisprudência é no sentido de que o registro atribui eficácia real a um direito pessoal, possibilitando ao promitente comprador exigir do promitente vendedor a outorga da escritura definitiva, na hipótese deste último desistir do negócio ou se recusar, sem justificativa plausível, a outorgar a escritura definitiva do imóvel a favor do comprador.

Assim, vimos que, a teor dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, para que o compromisso de compra e venda se converta em direito real, há que se encontrarem presentes dois requisitos, quais sejam, **(i)** o registro do compromisso e **(ii)** a inexistência de cláusula de arrependimento.

Além disso, de acordo com os artigos 462 e 463 do Código Civil, que disciplinam o gênero dos contratos preliminares, o compromisso de compra e venda deve conter os elementos do contrato principal, como aqueles previstos no artigo 104 do Código Civil, bem como as condições essenciais do negócio.

No que tange ao arrependimento, vimos que em primeiro lugar o mesmo nunca, em hipótese alguma, poderá ser presumido pelas partes, ou seja, só será conferida as partes o direito de arrependimento em relação ao negócio jurídico ora estudado, se houver cláusula no contrato expressa nesse sentido.

Ademais, quanto à essa questão do arrependimento, a posição que domina hoje é no sentido de que não basta o contrato preliminar possibilitar o arrependimento para que o mesmo possa ser exercido pelas partes, deve-se, na realidade, ser avaliado o momento do arrependimento, defendendo-se que o direito de arrependimento somente poderá ser exercido até o início da execução do compromisso, inadmitindo-se o arrependimento, por exemplo, se as arras confirmatórias já tiver sido recebida pelo promitente vendedor.

A partir do acima exposto, concluímos que a possibilidade do promitente vendedor se arrepender do negócio será sempre relativa, dependendo tal análise sempre do momento da execução do compromisso de compra e venda. Não podemos deixar de mencionar, contudo, que existem entendimentos contrários à tal posição.

No que diz respeito ao registro do compromisso de compra e venda, verificamos também que muito embora seja defendido que apenas o contrato preliminar registrado confere direito real ao promitente comprador, hoje já domina na jurisprudência a possibilidade de obter-se a outorga da escritura definitiva a partir da propositura de ação de adjudicação compulsória, mesmo diante da não existência de contrato preliminar (compromisso) registrado.

E, como se não bastasse a possibilidade do promitente comprador valer-se do ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, existem ainda outras ações judiciais a sua disposição como, por exemplo, a ação de execução de obrigação de fazer e a ação (condenatória) de obrigação de fazer, as quais passaram a ser mais utilizadas pelo promitente comprador quando o mesmo não dispusesse de compromisso registrado, haja vista resquícios de entendimento no sentido da necessidade do registro para a propositura da ação de adjudicação compulsória, que, conforme já visto está hoje ultrapassado.

Sobre as ações de execução de obrigação de fazer e a ação (condenatória) de obrigação de fazer, verificamos que na prática, defende-se que na realidade não há que se falar em duas ações judiciais distintas, dominando na jurisprudência o entendimento no sentido de ser a decisão proferida na ação de obrigação de fazer, prevista no artigo 461 do Código de Processo Civil, exequível desde logo, nos próprios autos da ação, sem a necessidade de propor-se uma ação de execução.

Diante disso, nos dias atuais, já se defende o entendimento segundo o qual, se tratando de obrigação de fazer ou de não fazer ou, ainda, de entrega de coisa, as sentenças correspondentes são executivas desde logo, especialmente porque de acordo com as regras previstas nos artigos 461 e seguintes do Código de Processo Civil, dependendo do caso concreto, o juiz pode determinar o cumprimento da obrigação desde logo, sob pena de multa diária pelo descumprimento da obrigação.

Muito embora este trabalho não tenha por foco analisar questões que envolvam direito processual civil, a análise das ações judiciais acima apontadas, levam a importante conclusão de que embora a ação judicial mais apropriada à

obtenção da escritura definitiva pelo promitente comprador seja a ação de adjudicação compulsória, já que criada para tal finalidade, na prática a ação de execução de obrigação de fazer e/ou a ação (condenatória) de obrigação de fazer, como se preferir chamar, será capaz de conferir maior celeridade a obtenção da tutela jurisdicional pretendida pelo promitente comprador, já que na adjudicação compulsória, em regra, o autor da ação deverá aguardar o trânsito em julgado da sentença de procedência, ao passo que na ação de obrigação de fazer a decisão judicial que lhe for favorável, será exequível desde logo.

A exceção para a conclusão acima apresentada, é encontrada na hipótese do promitente comprador obter nos autos da ação adjudicação compulsória, seja em primeira instância ou em grau recursal, a antecipação dos efeitos da tutela de mérito.

Por fim, pretendendo ir mais fundo ao assunto, a Autora deste trabalho analisou a possibilidade do promitente comprador obter o bem da vida almejado, qual seja, a obtenção da escritura definitiva de imóvel, mesmo diante da inexistência de compromisso de compra e venda escrito, tendo verificado que a jurisprudência evoluiu consideravelmente em relação ao tema, já que foram encontrados alguns julgados, embora não dominantes, mas que defendem a possibilidade do promitente comprador exigir do promitente vendedor a outorga da escritura mesmo inexistente contrato preliminar escrito, desde que provado que as condições do negócio já haviam sido acertadas entre as partes.

Tal entendimento parte da construção doutrinária alicerçada especialmente nos princípios da probidade e da boa-fé, que repelem o desfazimento injustificado do negócio, defendendo que a exigência de boa-fé

coloca-se antes mesmo da formação do contrato, ou seja, ainda nas negociações preliminares, devendo as partes, antes de mais nada, agirem com lealdade.

A partir do acima exposto, vemos que com a consagração dos princípios da probidade e boa-fé contratuais, hoje previstos nos artigos 422 do Código Civil, várias questões, dentre as quais incluem-se aquelas que envolvem direito contratual, têm evoluído de forma significativa, com o conseqüente desapego dos magistrados ao rigor formal, como por exemplo, interpretações mais brandas em relação à certos dispositivos legais, como por exemplo, a questão do registro prevista no artigo 1.417 do Código Civil, tido como hoje dispensável, não obstante previsão legal expressa em sentido contrário, tudo isso para benefício das partes, especialmente daquela lesada injustamente, de modo a atender ao fim precípua do direito que é a justiça.

## 8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Osório de Azevedo Junior, José. “Compromisso de Compra e Venda”, 5ª Ed. Rev. e Ampl. São Paulo: Malheiros, 1998.

Miranda, Pontes de. “Tratado de Direito Privado”. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1.978.

Rizzardo, Arnaldo. “Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano”, 8ª Ed. Rev. e Atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

Silva, Bruno Mattos e. “Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos”. São Paulo: Atlas, 2009.

Bierwagen, Mônica Yoshizato. “Princípios e regras de interpretação dos contratos no novo Código Civil”, 3ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2007.

Oliveira Andrade, Darcy Bessone de. “Da Compra e Venda – Promessa & Reserva de Domínio”. Belo Horizonte: Bernardo Álvares S/A, 1960.

Venosa, Sílvio de Salvo. “Compromisso de compra e venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador”. São Paulo: 2011. Disponível em: [http://www.professorsimao.com.br/artigos\\_convidados\\_venosa.htm](http://www.professorsimao.com.br/artigos_convidados_venosa.htm)

Antonio Junior, Valter Farid. “Compromisso de Compra e Venda”. São Paulo: Atlas, 2009.

Monteiro, Washington de Barros. “Curso de Direito Civil: direito das coisas”, 37ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2003.

Santos, Francisco Cláudio de Almeida. “Do direito do promitente comprador e dos direitos reais de garantia (penhor, hipoteca e anticrese)”. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

Código Civil Comentado/Cezar Peluso (coord)”. Barueri, SP: Manole, 2007.



Diniz, Maria Helena. “Curso de Direito Civil Brasileiro”. 4º vol. Direito das Coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 1996.

Pereira, Caio Mário da Silva. “Instituições de Direito Civil – Vol. IV”, 13ª Edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999.

Gomes, Orlando. Contratos. Atualizadores Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. 26ª Edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2006.

Venosa, Silvio de Salvo. “Direito Civil – Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos”, Volume II. 3ª Edição. São Paulo: Atlas, 2007.

Credie, Ricardo Arcoverde. “Adjudicação Compulsória”. São Paulo: Malheiros, 1994.

Nery Junior, Nelson. “Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante”. 10ª Edição. Editora Revista dos Tribunais, São Paulo: 2008.

Nery Jr., Nelson e Nery, Rosa Maria de Andrade. “Código de Processo Civil Comentado”. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. “Tutela específica das obrigações de fazer e não fazer”. *Jus Navigandi*. Texto disponível: <http://jus.com.br/revista/texto/2904/tutela-especifica-das-obrigacoes-de-fazer-e-nao-fazer>.

Cordeiro, Antonio Menezes. “Da boa-fé no Direito Civil”. São Paulo: Almedina, 2007.

Gonçalves, Camila de Jesus Mello. “Princípio da boa-fé: Perspectivas e aplicações”. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

Arribas, Bruno Felipe, et. al. Apontamentos acerca da responsabilidade pré-contratual. Disponível em: <http://jus.com.br/revista/texto/4152/apontamentos-acerca-da-responsabilidade-pre-contratual>.

