

Assunto 12 - DO PROMITENTE COMPRADOR

SERPA LOPES, Apud DINIZ (2011, p. 419) - Compromisso Irretratável de Compra e Venda é um direito real sobre coisa alheia de aquisição, assecuratório não do *contrahere* futuro, mas da outorga de escritura definitiva, não só em relação às partes contratantes como *erga omnes*

O Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, ampliou o rol dos direitos reais contemplados no Código Civil de 1916, com a criação da promessa irretratável de venda de um bem de raiz. Tal promessa, ou compromisso de compra e venda, é um contrato (pactum de contrahendo), pelo qual as partes se comprometem a levar a efeito um contrato definitivo de venda e compra.

O consentimento já foi dado, na promessa, convencionando os contratantes reiterá-lo na escritura definitiva. O promitente comprador não recebe o domínio da coisa, mas passa a ter direitos sobre ela.

Estes são, por isso, direitos reais sobre coisa alheia e consistem em desfrutar desta, em impedir sua válida alienação a outrem e no poder de ajuizar ação de adjudicação compulsória.

O sistema do Código Civil de 1916 permitia que muitos loteadores, com base no seu art. 1.088, deixassem de outorgar a escritura definitiva e optassem por pagar perdas e danos ao compromissário comprador, estipuladas geralmente sob a forma de devolução do preço em dobro, com a intenção de revender o lote, muitas vezes super-valorizado, com lucro, porque o aludido dispositivo admitia o arrependimento.

Com o advento do Decreto-Lei n. 58/37, o compromisso tornava-se irretratável e conferia direito real ao comprador, desde que levado ao registro imobiliário.

A Lei n. 649, de 11 de março de 1949, deu nova redação ao art. 22 daquele decreto-lei (posteriormente modificado pela Lei n. 6.014, de 27-12-1973), estendendo tal proteção aos imóveis não loteados.

A Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, denominada Lei do Parcelamento do Solo Urbano, veio derrogar o Decreto-Lei n. 58/37, que hoje se aplica somente aos loteamentos rurais.

O art. 25 da referida lei declara irretratáveis e irrevogáveis os compromissos de compra e venda de imóveis loteados. Qualquer cláusula de arrependimento, nesses contratos, ter-se-á, pois, por não escrita.

Em se tratando de imóvel não loteado, lícito afigura-se convencionar o arrependimento, afastando-se, com isso, a constituição do direito real. Inexistindo cláusula nesse sentido, prevalece a irretratabilidade.

O novo Código Civil disciplina o direito do promitente comprador nos arts. 1.417 e 1.418. Dispõe o primeiro: “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”.

Prescreve o art. 1.418:

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.

PROMITENTE COMPRADOR

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.

O instituto jurídico da promessa de compra e venda, tal como inserida no Código Civil, decorrente da inscrição do instrumento público ou particular celebrado entre as partes, devidamente registrado no Registro de Imóveis, não confere ao promitente comprador direito real, equiparável ao direito de propriedade. O que se verifica, isto sim, é a existência de um novo direito real, voltado a garantir, efetivamente, aquele que se compromete a adquirir um imóvel.

Trata-se, em outras palavras, de direito à aquisição para o futuro.

É direito real em toda a sua extensão e profundidade para os fins definidos neste Título IX; contudo, a aquisição da propriedade, como consequência lógica dessa relação contratual, envolvendo, também, um direito real, dependerá da configuração de novos requisitos específicos.

O QUE É?

Para o compromisso de compra e venda, em linhas gerais, celebram as partes contrato sinalagmático, no qual definem, previamente, e em comum acordo:

- o cumprimento sucessivo das obrigações (parcelas vincendas),
- forma de aquisição e pagamento,
- objeto (imóvel),
- especificações relacionadas aos valores devidos e

- respectivas correções,
- tempo para a quitação,
- entre outras avenças.

Diferentemente do que se verificava no regime de 1916, o NCC, ao conferir direito real ao promitente comprador, amplia a efetiva possibilidade de inserção de cláusula de imissão de posse em momento precedente ao término do pagamento, ou seja, da plena quitação (v. g., após o pagamento do sinal ou da primeira prestação), conferindo-lhe posse relativa direta (ou imprópria direta), tendo-se em conta que o promitente vendedor reservará para si, até o momento da consumação da negociação, a qualidade de possuidor absoluto (posse absoluta indireta).

• Havendo cláusula de arrependimento, não há que se falar em possibilidade jurídica de constituição do direito real em questão, por se tratar de manifesto óbice, previamente estipulado pelas partes contratantes

• Súmulas do STF:

166 — É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937;

167 — Não se aplica o regime do Decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro;

168 — Para os efeitos do Decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937, admite-se a inscrição imobiliária do compromisso de compra e venda no curso da ação;

412 — No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo.

Súmulas do STJ:

76 — A falta de registro do compromisso de compra e venda do imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor;

84 — É admissível a oposição de Embargos de Terceiros fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.

• Continua em vigor toda a legislação extravagante correlata ao tema referente ao compromisso de compra e venda (v. g., Decreto-lei n. 58/37; Decreto n. 3.079/38; Lei n. 4.505/64; Lei n. 6.766/79 etc.). (DINIZ, 2004)

“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”.

ENTENDIMENTO DO STJ

O Superior Tribunal de Justiça tem admitido a propositura de ação de adjudicação compulsória mesmo não estando registrado o compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável. Proclama, com efeito, a Súmula 239 desse Sodalício:

“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

A autorização do cônjuge é indispensável, por consistir em alienação de bem imóvel sujeita à adjudicação compulsória.

Apesar de estar estipulada no CC a obrigatoriedade do registro o Enunciado nº 95, da 1ª Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho Federal de Justiça estipula que “o direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ)”.

NÃO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES.

Se o compromissário comprador deixar de cumprir a sua obrigação, atrasando o pagamento das prestações, poderá o vendedor pleitear a rescisão contratual, cumulada com pedido de reintegração de posse. Antes, porém, terá de constituir em mora o devedor, notificando-o (judicialmente ou pelo Cartório de Registro de Imóveis) para pagar as prestações em atraso no prazo de:

- **30 (trinta) dias, se se tratar de imóvel loteado (Lei n. 6.766/79, art. 32),**
- **15 (quinze) dias, se for imóvel não loteado (Dec.-Lei n. 745/69), ainda que no contrato conste cláusula resolutiva expressa. Neste último caso, a notificação prévia ou premonitória pode ser feita judicialmente ou pelo Cartório de Títulos e Documentos.**

Embora a citação para a ação constitua em mora o devedor (CPC, art. 219), nos casos mencionados deve ser prévia. Dispõe a Súmula 76 do Superior Tribunal de Justiça que “a falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”.

QUADRO SINÓTICO – Do DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

1. Compromisso de compra e venda	Trata-se de um contrato pelo qual as partes se comprometem a levar a efeito um contrato definitivo de venda e compra. O consentimento já foi dado, na promessa, convencionando os contratantes reiterá-lo na escritura definitiva.
2. Disciplina legal	O CC/2002 disciplina o direito do promitente comprador nos arts. 1.417 e 1.418. Dispõe o primeiro: “Mediante promessa de compra e venda, em que não se 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”.
3. Adjudicação compulsória (CC,art. 1.418)	O STJ tem admitido a propositura de ação de adjudicação compulsória mesmo não estando registrado o compromisso de compra e venda irrevogável (Súmula 239). A autorização do cônjuge é indispensável, por consistir em alienação de bem imóvel sujeita à adjudicação compulsória.
4. Rescisão contratual	Se o compromissário comprador deixar de cumprir a sua obrigação, atrasando o pagamento das prestações, poderá o vendedor pleitear a rescisão contratual, cumulada com pedido de reintegração de posse. Antes, porém, terá de constituir em mora o devedor, notificando-o para pagar as prestações em atraso no prazo de 30

	dias, se se tratar de imóvel loteado (Lei n. 6.766/79, art. 32), ou de 15 dias, se for imóvel não loteado (Dec.-Lei n. 745/69), ainda que no contrato conste cláusula resolutiva expressa.
--	--

[TJ-SP - Apelação APL 865040720098260224 SP 0086504-07.2009.8.26.0224 \(TJ-SP\)](#)

Data de publicação: 10/05/2012

Ementa: Embargos de terceiro Ação de imissão na posse de **imóvel Compromisso de venda e compra** registrado na respectiva matrícula A declaração de nulidade da **venda** efetuada por Manuel Gonçalves e Carmen Sespedes a Rubens Gonçalves é objeto de outra ação, não cabendo apreciação a respeito neste feito Como titular do domínio, Fátima Valente de Lima **compromissou** o **imóvel** aos embargados, mediante contrato irrevogável e **irretratável** registrado na matrícula Preço Quitado Embargados fazem jus à imissão na posse do **imóvel** Os embargos de terceiro cabem ao possuidor do **imóvel**, para opor-se a constrição judicial, que recaia sobre o bem (art. 1046 do CPC) Os embargantes não são titulares do domínio, conforme a matrícula do **imóvel**, nem exercem posse sobre ele Falta de legitimidade dos embargantes para opor embargos de terceiro à constrição judicial Sentença mantida Recurso improvido.

[STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 667242 PR 2004/0124666-0 \(STJ\)](#)

Data de publicação: 02/02/2011

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. FRAUDE DE EXECUÇÃO.PRECEDENTE DA CORTE. 1. O **compromisso** de **compra** e **venda**, embora assinado em caráter irrevogável e **irretratável**, não tem o condão de transferir o domínio. Com isso, posterior distrato, ainda que em período suspeito, impede que a execução seja processada com base no imóvel a que se refere o negócio. 2. Recurso especial conhecido e provido.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. Manual de Direito Civil. São Paulo: Saraiva, 2011.

EXECUÇÃO ESPECÍFICA NOS arts. 466-B e 466-C DO CPC DO CONTRATO NÃO REGISTRADO

A impossibilidade de se propor ação adjudicatória diante da ausência do registro não perdura ante a possibilidade que tem o credor de obter a execução específica prevista no art. 466-C do CPC.

“Tratando-se de contrato que tenha por objetivo a transferência de propriedade de coisa determinada, ou de outro direito, a ação não será acolhida se a parte que a intentou não cumpriu a sua prestação, nem a oferecer, nos casos e formas legais, salvo se ainda não exigível”.

Significa que, se foram cumpridas todas as prestações, o titular poderá propor a ação a qual será fundamentada no art. 466-B: “Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumpriu a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado”. Os art. 466-B e 466-C do CPC, derivam do art. 639 e 641 revogados pela Lei 11.232. As mudanças não foram somente nas leis, como também a jurisprudência inclinou-se a tais alterações. Vejamos julgamentos citados[23]:

“I - Tratando-se de compromisso de compra e venda de imóvel não inscrito, cujo preço foi totalmente pago, o que torna impossível o arrependimento, tem o promitente comprador, nos termos do artigo 639 do CPC, o direito de obter sentença que produza o mesmo efeito da declaração de vontade devida pelo promitente vendedor, suprimindo o julgado a falta de escritura primitiva e valendo como título” (RT 495/142)

II - Entre as partes primitivas do pré-contrato, para a execução específica, não há necessidade dessa inscrição do compromisso no registro de imóveis. A inscrição apenas produz o nascimento de um direito real especial, oponível erga omnes, alegável contra terceiros estranhos ao contrato. Entre as próprias partes, para que o compromisso dê ao compromissário comprador o direito à execução específica, ela se mostra desnecessária.”

Arnaldo Rizzardo[24] esclarece que, se a parte ingressar com a ação de adjudicação fulcrado nessas normas, terá seu pedido aceito. Ação adjudicatória ou execução específica não importa o *nomem in júris* dado, o fim, tanto de uma

quanto de outra é o mesmo, ou seja, fazer com que se cumpra o contrato principal.

“Confere-se direito. O nome que se dá à ação não é tão importante quanto o direito procurado: “Compromisso de compra e venda. Falta de inscrição no registro imobiliário - prestações integralmente pagas - Recusa da promitente vendedora em face de as cessões terem sido por instrumento particular, quando a anuente é analfabeta. Arts. 639 e 641 do CPC. Irrelevância da denominação de adjudicação compulsória. Ação procedente, com fundamento nesse dispositivo processual”. Na fundamentação do voto, observa o Relator: “Pouco importa, então, que o autor tenha rotulado sua ação de adjudicação compulsória. Importa, isso sim, o que pretendeu com sua propositura: a outorga da escritura definitiva da venda do lote, sob pena de produzir a sentença o mesmo efeito desse contrato (arts. 639 e 641 do CPC). Irrelevante, por conseguinte, a falta de registro dos contratos no circunscrição imobiliária, pois a ação não fica julgada como adjudicação compulsória, prevista no dec.-lei 58, arts. 15, 16 e 22, no Dec. N° 3.079, 1938, e na Lei n] 649, de 1949, combinada com a Lei n° 6.014, de 1975, mas como condenatória ao cumprimento da obrigação de contratar, produzindo a sentença o mesmo efeito do contrato (o de venda). Não ocorre aqui julgamento extra ou ultra petita. Apenas se verifica qual o objeto da ação, se observa a fundamentação fática e jurídica do pedido, mas se declara a incidência da lei aplicável à espécie, como compete ao juiz (da mihi factum, dabo tibi jus...).

Orlando Gomes, com sua autoridade faz desaparecer qualquer dúvida: ‘O novo Código Civil limpou a área para a aceitação, em sentença, independentemente de inscrição, da execução coativa de forma específica da obrigação de emitir a declaração negocial contraída em promessa irretratável’.

O STF ementou esta conclusão, no REsp n° 6.370 - SP, de 20-08-1991, da 3ª turma, em RSTJ 28/419: “Compromisso de compra e venda de imóveis. Execução específica da obrigação. Admissibilidade. É admissível a execução especificado art.639 do CPC, ainda que se trate de contrato preliminar não escrito no Registro de Imóveis’. O art. 639 está substituído pelo art. 466-B.”

Não se exige o registro preliminar para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, sendo esse registro indispensável para sua validade perante terceiros. Este o entendimento do STJ, conforme se depreende:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO DA PROMESSA - PREQUESTIONAMENTO - PRECEDENTES DA CORTE - 1 - Está assentada a jurisprudência da Corte no sentido não ser exigido o registro da promessa para o ingresso da ação de adjudicação compulsória. 2 - Permanecendo o Acórdão recorrido no plano do exame do contrato, enquadrado na Lei n. 4.591/64, faltou o devido prequestionamento para a questão do litisconsórcio e da multa excessiva. (STJ, REsp n. 203581 - SP, Terceira Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJU 8.3.2000).”

De salientar, ainda, que o direito à adjudicação ou a de execução específica, não decai e não se dá a prescrição do exercício da prestação, segundo a corrente mais aceita pelo STJ: “Não prescreve o direito de a promissária compradora obter a escritura definitiva do imóvel, direito que só se extingue frente ao de outrem amparado por usucapião. (REsp. nº 369.206-MG, da 4ª Turma em 11.03.2003, DJU de 30.06.2003).

Vejamos alguns entendimentos dos tribunais estaduais e do Superior Tribunal de Justiça:

“Para que seja ajuizada a ação de adjudicação compulsória tendo por objeto imóvel não loteado, como o deste caso, é preciso se verifique a presença dos requisitos a que alude o artigo 22 do Decreto Lei nº 58/37, quais sejam, que não haja cláusula de arrependimento e que o preço tenha sido pago à vista ou a prazo, “desde que inscritos (os contratos) a qualquer tempo”. A existência de inscrição foi arredada pela Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, que tornou superada a antiga Súmula 167 do Supremo Tribunal Federal (TJSP, 28 de setembro de 2008)”

“Com isso, do contrato preliminar já nasce ao credor o direito à conclusão do contrato principal. A rigor o promitente comprador não obtém do juízo uma condenação, mas sim uma sentença constitutiva, declarando-o investido da execução do contrato, produzindo a sentença o efeito da declaração não emitida . [4] É a redação dos artigos [466-AA](#) e [466-BB](#) do Código. (TJMS, em 10 de setembro de 2009)”

“STJ - AgRg no AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 853.678 - RJ (2006/0280013-2)

VOTO

MINISTRO HUMBERTO GOMES DE BARROS (Relator): Deixei claro na decisão agravada que, enquanto o Tribunal local julgou com base em nossa Súmula 84, os embargos de declaração veicularam argumentos relativos à aplicação da Súmula 621/STF.

Por isso, nenhum dos argumentos do então embargante, ora agravante, merecia exame. Não houve ofensa ao Art. [535](#) do [CPC](#).

No mais, apliquei a Súmula 83, porque o acórdão recorrido está de acordo com nossa jurisprudência, especialmente com a Súmula 84.

Esclareci, ainda, que a aplicação de súmulas não se sujeita às regras de direito intertemporal. Por isso, não importa que a execução e a penhora sejam anteriores à edição da Súmula 84. O entendimento nela consagrado se aplica, porque representa a legítima interpretação da Lei.

Nego provimento ao agravo regimental.”

QUESTÃO DE COMPROMISSO I. C. VENDA.

Maria comprou um terreno de Paulo, no dia 01.01.2010, pelo valor de R\$ 30.000,00. Realizaram um compromisso irretratável de compra e venda, sem registro no CRI. Hoje, Maria tem interesse em promover a devida transferência de propriedade, buscando sua orientação jurídica para o caso.

Qual a solução, tendo em vista que Maria já construiu sua casa, com piscina, e que o imóvel vale hoje R\$ 350.000,00 e não se sabe onde está Paulo? Ninguém sabe notícias dele.

Tamanho: 1.000m²