



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRÁSILIA – UNICEUB

FACULDADE DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS (FAJS) – DIREITO

GUILHERME BORGES BARBOSA DOS SANTOS

A NATUREZA JURÍDICA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
FRENTE À NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL: a
divergência entre o artigo 1.418 do Código Civil de 2002 e o Enunciado 239 da
Súmula do STJ.

BRASÍLIA

2011

GUILHERME BORGES BARBOSA DOS SANTOS

A NATUREZA JURÍDICA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
FRENTE À NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL: a
divergência entre o artigo 1.418 do Código Civil de 2002 e o Enunciado 239 da
Súmula do STJ.

Monografia apresentada como requisito para
conclusão do curso de bacharelado em Direito
do Centro Universitário de Brasília.

Orientador: Prof. Júlio César Lérias Ribeiro.

BRASÍLIA

2011

RESUMO

A presente monografia aborda o conflito de normas advindo da edição do Código Civil de 2002 em contrariedade ao disposto no Enunciado 239 do Superior Tribunal de Justiça. O novo código ressuscitou um antigo entendimento do Supremo Tribunal Federal, enquanto guardião da legislação infraconstitucional, relativo à necessidade de registro do compromisso de compra e venda ao reconhecimento do direito à adjudicação compulsória. Este entendimento fora modificado pelo Superior Tribunal de Justiça, sendo editado o Enunciado 239, o qual dispõe que o direito de adjudicação compulsória não se condiciona ao registro imobiliário da promessa de compra e venda. Todavia, o Código Civil de 2002, posterior ao aludido enunciado jurisprudencial, em seus artigos 1.417 e 1.418, condiciona o direito à adjudicação compulsória ao registro da promessa de compra e venda em cartório, o que, notadamente, gerou insegurança jurídica quanto à aplicação do instituto jurídico em tela. Todavia, o impasse jurídico estabelecido foi solucionado com a edição do Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil, o qual ratificou, após a edição do Código Civil de 2002, o entendimento de que o direito de adjudicação compulsória, quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário.

Palavras-chave: promessa de compra e venda, adjudicação compulsória, natureza pessoal, registro.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	05
1 DIREITOS PATRIMONIAIS SUBJETIVOS: DIREITOS PESSOAIS E DIREITOS REAIS.....	07
1.1 Direitos Pessoais e Direitos Reais: Distinções Relevantes para a Definição dos Efeitos Jurídicos do Contrato.....	07
1.2 Promessa de Compra e Venda: de mero contrato preliminar a contrato autônomo.....	15
1.3 Promessa de Compra e Venda Registrada Como Direito Real Limitado.....	19
2 O DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR E A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA À LUZ DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO DE 2002.....	31
2.1 Direito do Promitente Comprador. Promessa Registrada: Direito Real de Aquisição.....	31
2.2 Direito do Promitente Comprador. Direito Pessoal à Adjudicação Compulsória.....	43
2.3 Conflito entre o Artigo 1.418 do Código Civil Brasileiro de 2002 e o Enunciando 239 da Súmula do STJ.....	49

3	A REALIDADE JURISPRUDENCIAL BRASILEIRA REFERENTE À	
	PROMESSA DE COMPRA E VENDA E AO DIREITO DE ADJUDICAÇÃO	
	COMPULSÓRIA.....	55
3.1	O Entendimento Jurisprudencial do STF. A necessidade de Registro da Promessa de Compra e Venda.....	55
3.2	O Entendimento Jurisprudencial do STJ e o Enunciado 239: A Dispensa de Registro da Promessa de Compra e Venda.....	62
	CONCLUSÃO.....	73
	REFERÊNCIAS.....	76

INTRODUÇÃO

A presente monografia tem por objeto de estudo o conflito entre o artigo 1.418 do Código Civil Brasileiro de 2002 e o Enunciado 239 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, ambos relativos à execução específica do contrato de promessa de compra e venda, denominada adjudicação compulsória.

O problema identificado no âmbito das aludidas normas se apresenta a partir do momento em que o artigo 1.418 do Código Civil condiciona o reconhecimento ao direito de adjudicação compulsória à existência prévia de um direito real de aquisição constituído, o qual se materializa com o preenchimento de diversos requisitos, entre estes, o registro do compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel prometido, ao passo que o Enunciado 239 do STJ dispensa o referido registro imobiliário à adjudicação compulsória.

Nesse contexto, a hipótese de verificação desta pesquisa é a dispensa do registro prévio do compromisso de compra e venda no cartório imobiliário para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, por se tratar de instituto jurídico de natureza eminentemente pessoal, sendo necessário o registro apenas para se garantir direito de sequela, oponível a terceiros.

Para tanto, se utilizará de argumentos doutrinários, fundamentos normativos e entendimentos jurisprudenciais consoantes à hipótese cuja verificação é pretendida.

Assim, no primeiro capítulo discorrer-se-á sobre os direitos reais e pessoais, seguindo a idéia principal de que existem conceitos e institutos jurídicos distintos relacionados a cada uma destas categorias; a indicação da evolução normativa do contrato de promessa de compra e venda, bem como de sua execução específica; o entendimento de que o direito real de aquisição é um direito real limitado, não tendo o condão de transferir, por si só, a propriedade do imóvel prometido ao promitente comprador.

Em seguida, o segundo capítulo se presta a distinguir o conceito, a natureza jurídica e o efeito da promessa de compra quando registrada e quando desprovida de registro, tangenciando ao direito de adjudicação compulsória. Não obstante, expor-se-á o supracitado conflito entre normas, assim como o respectivo pensamento doutrinário e a indicação da

necessidade de se interpretar de forma sistemática as normas no ordenamento jurídico Brasileiro.

Ademais, o terceiro capítulo tem por finalidade citar a jurisprudência correlata, comentando-a com base no que entende a doutrina civilista brasileira. Deste modo, será alvo de análise na presente monografia a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, enquanto guardião da legislação infraconstitucional, e do Superior Tribunal de Justiça, após a promulgação da Constituição Federal de 1988.

Por derradeiro, utilizou-se na presente monografia do método de pesquisa bibliográfico, bem como de julgados atinentes à matéria da dispensa do registro da promessa de compra e venda ao reconhecimento do direito à adjudicação compulsória em face do promitente vendedor.

1 Direitos Patrimoniais Subjetivos: Direitos Pessoais e Direitos Reais.

1.1 Direitos Pessoais e Direitos Reais: Distinções Relevantes para a Definição dos Efeitos Jurídicos do Contrato.

Numa perspectiva contextual, tem-se por necessário, na presente monografia, pontuar alguns aspectos doutrinários sobre direitos reais e pessoais, uma vez que o estudo de tais institutos é imprescindível para delinear toda a linha de pensamento envolvida nesta pesquisa.

Posto isto, há de se ressaltar que à época do direito romano os direitos reais e pessoais não sofriam distinção, considerando como objeto do direito apenas “o poder do homem” sobre algo ou alguém, definindo-o como elemento unificador do direito (teoria unitária). Tal entendimento perdeu força frente à separação doutrinária entre o denominado *ius in re e a obligatio*¹ (teoria dualista).

Leciona Menezes Cordeiro²:

"A crítica às teorias monistas [...] passa pela demonstração da diversidade essencial entre os direitos reais e os direitos pessoais. O que é dizer, passa pela comprovação da existência de um dualismo essencial no seio dos direitos patrimoniais que impliquem coisas". (p. 261)

O conceito de direitos reais deve ser definido a partir de uma base teórica dualista, na qual os direitos reais (absolutos) e os direitos obrigacionais (relativos) são analisados sob o prisma de um universo de dicotomias, como institutos jurídicos essencialmente distintos e autônomos. Neste sentido, Carlos Roberto Gonçalves entende por inviável a unificação dos direitos reais e pessoais, com base na diversidade de princípios

¹ LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil: Obrigações em Geral**. 6. ed. Rio de Janeiro Freitas Bastos, 1995. p. 18-19

² CORDEIRO, Menezes A. **Direitos Reais**. Lisboa: Lex Edições Jurídicas, 1993. p. 261

orientadores, bem como considera a teoria dualista a mais adequada à realidade jurídica brasileira³.

Com vista a definir as características distintivas de cada instituto, faz-se mister destacá-las através da doutrina civilista, conforme segregada especificação abaixo.

a) Definição do *Conteúdo das Relações Jurídicas de Direitos Reais*. As principais teorias utilizadas pela doutrina a tal propósito são: a realista, ou clássica, e a personalista.

Para os teóricos da corrente realista, numa relação jurídica de direito real estão presentes três elementos: sujeito ativo titular do direito real, a coisa propriamente dita como objeto e o poder imediato do homem sobre a coisa, ou seja, para os realistas é possível haver relação jurídica entre o homem e a coisa, isso é o que distingue os direitos reais dos obrigacionais. As relações jurídicas de direitos pessoais são estabelecidas entre duas ou mais pessoas, não havendo falar-se em relação entre pessoa e coisa, posto que o objeto da relação obrigacional configura-se pela existência de um dever de prestação frente a um dever de contraprestação, podendo qualquer das partes exercer o direito contra eventual inadimplemento da parte contrária.

Na visão de Lafayette Rodrigues Pereira⁴, adepto da doutrina realista, a conceituação de direito real revela-se na relação imediata da coisa com o titular do direito incidente sobre esta, fundamentando-se na relação do titular com a coisa corpórea móvel ou imóvel, independente de ato ou prestação de terceiros.

Neste particular, cabe a observação: mesmo em hipóteses em que o dever de prestação se refira a um bem, não haverá falar-se em poder *imediato* sobre este bem, mas um poder *mediato* sobre a coisa, ou seja, a perfeição do negócio jurídico depende da vontade do detentor do bem, extraíndo-se daí a diferença entre uma e outra relação.

Prosseguindo o raciocínio acima descrito, os direitos reais e pessoais se diferenciam à medida que as relações de direito real são compostas pelos seguintes elementos:

³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 16

⁴ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. 1. ed. Campinas: Russel Editores, 2003. p. 25-26

titular do direito, bem propriamente dito e o poder imediato do homem sobre a coisa. Nas relações de direitos pessoais estão presentes os elementos: sujeito passivo, sujeito ativo e a prestação.

Outra manifestação harmônica à teoria realista, emitida por Sílvio de Salvo Venosa, traduz-se na idéia de que as relações de direito pessoal unem duas ou mais pessoas entre si, enquanto as relações de direito real unem uma ou mais pessoas a uma coisa ou a um conjunto de coisas, mas de forma que a relação seja apenas com a coisa⁵.

Em contrapartida, os que defendem a teoria personalista entendem que numa relação jurídica de direito real compõe-se de três elementos: sujeito ativo, sujeito passivo e o bem, corpóreo ou incorpóreo, como objeto da relação. Os personalistas entendem que nos direitos reais o sujeito passivo apresenta-se na figura da sociedade, havendo uma obrigação passiva universal. Neste contexto, recai a todos os indivíduos da sociedade o dever de respeitar a condição jurídica do titular do direito real, dever este de abstenção em relação à coisa, ou seja, não perturbar ou prejudicar o titular do direito por ação alheia incidente sobre a coisa.

Corroboram o entendimento supracitado os juristas Caio Mário da Silva Pereira⁶, Álvaro Moreira e Carlos Fraga⁷, vez que não vislumbram incidência de direitos reais sem que haja uma relação jurídica entre o titular do direito sobre a coisa e os demais indivíduos da sociedade, ao passo que, ressalvados os limites legais, o gozo dos direitos sobre a coisa por parte de seu titular deve ser assegurado e defendido perante terceiros.

No âmbito da distinção entre direitos patrimoniais, tem-se que os direitos reais exigem dos demais membros da sociedade respeito ao direito que o titular exerce sobre a coisa, enquanto nos direitos pessoais o sujeito passivo da relação não deve apenas respeitar o direito de crédito como cumpri-lo, realizando a prestação.

Objetivando adequar as duas teorias à realidade jurídica vigente, parte da doutrina civilista remete-se ao intuito de reformular a teoria personalista, como se vê no

⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002. p. 20

⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 02-03

⁷ MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos Reais: segundo as preleções do Prof. Doutor C.A. da Mota Pinto ao 4º ano jurídico de 1970-71**. 1. ed. Coimbra: Almedina, 1971. p. 38

entendimento do autor lusitano José de Oliveira Ascensão⁸ que roga pela inviabilidade de existência de relação jurídica entre o titular do direito real e os demais membros da sociedade, fundamentada na indeterminação do sujeito passivo.

Tal entendimento⁹ consubstancia-se na idéia de que existe uma “situação jurídica” para o sujeito titular de direito real “passível de gerar relações jurídicas” entre o titular do direito real e quem eventualmente desrespeitar o dever genérico de respeito imposto à sociedade, passando de terceiro a sujeito passivo, sendo certo que, neste diapasão, permanece inalterado o elemento do “poder imediato que o titular exerce sobre a coisa”, o qual é exercido frente a determinado indivíduo da sociedade.

Portanto, é de se registrar que a doutrina de Ascensão busca harmonizar os elementos das duas correntes doutrinárias anteriores. A meu ver esta visão apresenta-se como a mais razoável no âmbito do direito civil brasileiro, sendo inequívoco que, os direitos patrimoniais reais remetem-se ao regime dos poderes, enquanto os direitos patrimoniais obrigacionais remetem-se ao regime das faculdades¹⁰.

b) *Eficácia absoluta dos direitos reais*. Relaciona-se diretamente com o denominado efeito *erga omnes* dos direitos reais. Significa dizer que os direitos reais são oponíveis em face de qualquer pessoa que os desrespeite, não atendendo ao comando de abstenção neles contido (caráter absoluto dos direitos reais advindos da teoria personalista)¹¹. Por outro lado os direitos obrigacionais são dotados de eficácia relativa, o que revela a subordinação de determinada parte em relação à autonomia da vontade, exercida pela outra parte por meio do cumprimento de sua obrigação, sendo certo que ambas as partes estão subordinadas de forma recíproca¹².

c) *Caráter absoluto dos direitos reais*. Nas relações de direito real, a determinação do sujeito passivo e o surgimento da relação jurídica se dá ao momento da violação ao direito que sujeito ativo exerce sobre a coisa, enquanto nas relações de direito pessoal a determinação do sujeito passivo se dá ao momento em que nasce o direito de crédito

⁸ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil: Reais**. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. p. 609-610

⁹ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil: Reais**. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. p. 609-610

¹⁰JUNIOR, Valter Farid Antonio. **Compromisso de Compra e Venda**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 16

¹¹ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil: Reais**. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. p. 611-612

¹²GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p.29

para o sujeito ativo, seja por ato ilícito de algum indivíduo da sociedade, seja por acordo de vontades. Deste modo, os direitos relativos têm eficácia inter partes, relação entre credor e devedor, enquanto os direitos absolutos têm eficácia *erga omnes*, dever de abstenção da sociedade¹³.

d) *Princípio da Inerência*. Aderência do direito real à coisa, salientando, neste particular, que o direito real conserva-se em sua essência, ou seja, por mais que, por exemplo, terceiros passem a ser detentores de determinada coisa, a titularidade do direito de propriedade não sofre mutação, estabelece-se uma relação de senhorio entre o titular a coisa¹⁴. É o que ocorre nos contratos de locação de imóveis. Decorre da eficácia *erga omnes*. Discorre Ascensão que “(...) a coisa continua a ser objeto do direito real, mesmo que ‘passe por mil mãos’”¹⁵.

e) *Direito de sequela*. Elemento que traduz a imposição do direito real, pela inerência e pelo caráter absoluto, em relação a terceiros. Tal idéia tem aplicação quando a coisa, objeto de direito real, passa para esfera jurídica de terceiro. Neste caso tem-se que o titular de direito real tem a prerrogativa de exercê-lo, perseguindo o bem, em face de qualquer detentor ou possuidor¹⁶. Tal fato não ocorre em relação aos direitos pessoais, vez que eventual conflito entre os obrigados geraria apenas o dever de indenizar¹⁷.

f) *Princípios da Tipicidade e da Taxatividade*. Tem como objetivo informar que os direitos reais existentes e possíveis de serem alegados, são apenas aqueles elencados pelo legislador no código civil ou na legislação esparsa¹⁸. Assim, situações não previstas em lei não são consideradas jurídicas, nem lacunas legais¹⁹. O caráter restritivo referente aos direitos reais existentes, não está presente no âmbito dos direitos pessoais, de modo que há possibilidade das partes estabelecerem relações atípicas como a celebração de contratos

¹³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 14

¹⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 30

¹⁵ ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil**: Reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. p. 49

¹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: Direitos Reais. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002. p. 22

¹⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 31

¹⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 32-36

¹⁹ CORDEIRO, Menezes A. **Direitos Reais**. Lisboa: Lex Edições Jurídicas, 1993. p. 318-319

inominados²⁰. Vale ressaltar que tal restrição baseia-se nos efeitos gerados pelos direitos reais, vez que particulares não têm o poder de vincular a sociedade a deveres de abstenção diversos dos preexistentes²¹.

g) *Tendência à perpetuidade dos direitos reais*. Entende Orlando Gomes que os direitos reais tendem à perpetuidade, pois a sua função consiste em conferir uma relação de gozo permanente do titular do direito em relação à coisa propriamente dita, ou seja, não há um prazo especificamente estabelecido para a extinção do direito. No entanto, vale ressaltar que uma tendência não confere caráter absoluto, havendo a possibilidade de direitos reais transitórios, tais como usufruto e de garantia. Ademais, Embora bastante discutida, a tendência à perpetuidade tem fundamento na própria natureza dos direitos reais, bem como na confrontação promovida entre os direitos reais e pessoais, uma vez que estes últimos são eminentemente transitórios, extinguindo-se ao momento do adimplemento da respectiva obrigação²².

h) *Determinação e existência atual da coisa*. Exige que o objeto do direito real seja certo e determinado, em contraste aos direitos pessoais que admitem estabelecimento de relações baseadas em um objeto caracterizado por um gênero, qualidade e quantidade. Tal exigência é requisito para o exercício do direito de sequência. No entanto, não se exclui a possibilidade dos direitos reais terem por objeto uma universalidade de coisas como um rebanho ou uma biblioteca. Não obstante, no que se refere à determinação da coisa exige-se a prova de existência atual desta para tanto. Diferente dos direitos pessoais, não há possibilidade de se envolver direitos futuros, mas tão somente os atuais²³.

i) *Princípio da publicidade*. Tem como objetivo a presunção de conhecimento da titularidade do direito real por toda a sociedade para a segurança e aplicabilidade da eficácia absoluta de tais direitos. Este princípio, no âmbito dos direitos pessoais, revela-se na ciência de todas as informações relativas à relação jurídica apenas entre as partes envolvidas, sem a necessidade de exteriorizar para toda a sociedade tais informações. Nessa direção, no direito civil positivo brasileiro, a publicidade aparece na

²⁰GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 35

²¹GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 19

²²GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 14

²³MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos Reais**: segundo as preleções do Prof. Doutor C.A. da Mota Pinto ao 4º ano jurídico de 1970-71. 1. ed. Coimbra: Almedina, 1971. p. 99

aquisição “inter vivos” de direito real sobre bens imóveis mediante registro²⁴ (art. 1.227 do código civil brasileiro), o que não acontece com os bens móveis, vez que se dá mediante tradição²⁵ (artigo 1.226 do código civil brasileiro)²⁶.

j) *Aquisição prescritiva de direitos reais*. Segundo Edmundo Gatti, ocorre âmbito da extinção de direitos, em decorrência do transcurso do tempo, alcançando distintos efeitos ao se tratar de direitos reais e direitos pessoais. Quanto aos direitos reais, tem-se a denominada aquisição por usucapião, extinção do direito de uma pessoa e concomitante aquisição de direito por outra pessoa sobre o mesmo objeto jurídico, qual seja, a coisa. Diferentemente, nos termos dos ensinamentos de Orlando Gomes, os direitos pessoais não podem ser adquiridos por usucapião²⁷, existindo, tão-somente, a prescrição do direito do autor, a qual consiste na extinção da obrigação e do direito de ação correspondente, restando em face do devedor apenas uma obrigação natural em favor do credor, uma vez que o respectivo direito não decaiu²⁸.

Por derradeiro, conclui-se que, juridicamente, as distinções atinentes à natureza de cada uma das espécies de direito, seja real ou pessoal, apresentam-se como fator decisivo na definição da natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória. Justifica esta visão a verificação legal de que o registro do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel confere ao promitente comprador o direito real de aquisição, previsto no artigo 1.225²⁹ e disciplinado no artigo 1.417³⁰ do Código Civil Brasileiro de 2002. A frente será objeto de discussão a constituição do direito de adjudicação compulsória, previsto e disciplinado no

²⁴ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

²⁵ Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

²⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 32

²⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais: atualizado por Luis Edson Fachin**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 16

²⁸ GATTI, Edmundo. **Teoria general de los Derechos Reales**. 1. 1. ed. Buenos Aires: Abeledo Perrot. p. 68

²⁹ Art. 1.225. São direitos reais:

(...)

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

(...)

³⁰ 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**. (grifou-se)

artigo 1.418³¹ da referida legislação, adiantando que a visão adotada remeter-se-á à sua natureza pessoal cumulada com a correlata eficácia real do direito do promitente comprador, em face da recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda perante o cartório de notas, títulos e documentos.

³¹Art. 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. (grifou-se)

1.2 Promessa de Compra e Venda Registrada Como Direito Real Limitado.

No âmbito do direito civil brasileiro, os direitos reais dividem-se em limitados e ilimitados plenos. Dento desta ultima categoria tem-se o direito de propriedade, o qual pressupõe, ontologicamente, poderes de usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem quer que injustamente a possua ou detenha, conforme prevê o artigo 1.228 do Código Civil de 2002, que assim dispõe: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Assim, estando o titular do direito real de propriedade investido de todos estes poderes conclui-se que ele possui a denominada propriedade plena.”³²

Todavia, o referido direito de propriedade será limitado quando algum do poderes supracitados se destacarem do proprietário e se incorporarem ao patrimônio de outrem. É o que ocorre com o usufruto, no qual os poderes de usar e gozar da coisa recaem ao usufrutuário, enquanto ao proprietário remanescem os poderes de dispor e reivindicar a coisa, restando o usufrutuário titular de direito real sobre coisa alheia, oponível *erga omnes*.³³

Em vias de enumeração dos direitos reais do direito civil brasileiro, o código civil de 2002, em atendimento ao princípio da taxatividade, arrolou no artigo 1.225 os direitos reais passíveis de aquisição no ordenamento jurídico vigente. Em primeiro lugar menciona a propriedade, visto que os demais decorrem do desmembramento dos poderes inerentes ao domínio. É dizer: os demais direitos reais, notadamente, os limitados, direitos reais sobre coisa alheia, decorrem do parcelamento do único direito real pleno ilimitado, a propriedade, direito real sobre coisa própria, que recai ao dono da coisa investido de todos os poderes inerentes ao domínio.³⁴

Neste sentido, leciona Lafayette Rodrigues Pereira³⁵ que:

“o domínio é suscetível de se dividir em tantos direitos quantas são as formas por que se manifesta a atividade do homem sobre as coisas

³² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 225.

³³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 225.

³⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 225.

³⁵ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**: título 1. p. 28.

corpóreas. E cada um dos direitos de elementares do domínio constitui em si um *direito real*: tais são o direito de usufruto, o de uso, o de servidão. Os direitos reais, desmembrados do domínio e transferidos a terceiros, denominam-se direitos reais na coisa alheia (*jus in re aliena*)”

Carlos Roberto Gonçalves classifica os direitos reais de superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, e o direito do promitente comprador do imóvel como direitos reais de gozo ou fruição, ao passo que classifica o penhor, a hipoteca e a anticrese como direitos reais de garantia. Além destes, elenca como direitos reais de gozo ou fruição a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso, ambos previstos e incluídos no rol dos direitos reais pela Lei 11.481/2007.³⁶

Ademais, o supracitado autor ensina que o contrato, por si só, não enseja a aquisição de direitos reais, mas tão-somente obrigações, conforme dispõe, por exemplo, o artigo 481 do código civil de 2002: “pelo contrato de compra e venda um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”.³⁷

Prosseguindo o raciocínio acima, não há falar-se, por exemplo, em transferência de domínio unicamente pela celebração do contrato de compra e venda, devendo, para tanto, haver o registro da escritura de compra e venda, que figura como título aquisitivo a ser registrado.³⁸

Prenotam os artigos 1.226 do código civil de 2002 (“os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição”) e 1.227 do mesmo diploma legal [“os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (artigos. 1.245 a 1.247) salvo os casos expressos neste Código”].³⁹

³⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 225-226.

³⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 226.

³⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 226.

³⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 226.

Neste contexto, um contrato que tenha por objeto, por exemplo, uma servidão ou uma hipoteca, enquanto não for levado a registro ensejará apenas o reconhecimento de um vínculo obrigacional, nascendo o respectivo direito real apenas após o registro do título.⁴⁰

Desta forma, a meu ver, tal sistemática se aplica perfeitamente ao direito real de aquisição, referente à promessa de compra e venda, o qual encontra previsão no inciso IX do artigo 1.225 do código civil de 2002, constituindo, portanto, direito real previsto em lei, passível de aplicação de toda a sistemática incidente sobre os demais direitos reais, no que couber. Desta forma, somente após o registro da promessa de compra e venda terá o promitente comprador direito real sobre o imóvel prometido.⁴¹

Todavia, em que pese o registro constituir elemento indispensável à constituição e transmissão de direitos reais entre vivos, tal formalidade não é exigida em vias da denominada transmissão *causa mortis*, vez que, aberta a sucessão, opera-se neste mesmo momento a transmissão do domínio e da posse, conforme reza o artigo 1.784 do código civil de 2002 (“Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”).⁴²

Pelo princípio da inerência, ao momento do registro se opera o nascimento do ônus que se liga à coisa, a afetação da coisa, aderindo a ela, bem como a seguindo independente das vicissitudes que possam incidir sobre a titularidade dominial. Somente se extingue em havendo a ocorrência de uma causa legal, ou seja, ocorrendo situação previamente prescrita em lei.⁴³

⁴⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 226.

⁴¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 226.

⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 226.

⁴³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 226-227.

Outrossim, ainda que os imóveis gravados sejam alienados os direitos reais limitados permanecerão incidindo sobre os respectivos bens, restando os adquirentes titulares da propriedade sobre a qual recai um direito real pertencente a outrem.⁴⁴

Por fim, entendeu-se que a finalidade maior da exigência da formalidade do registro aos bens imóveis, assim como da tradição aos móveis, foi a publicidade da transferência dos direitos reais, os quais são oponíveis *erga omnes*, dada a latente necessidade social aferida pelo legislador ordinário.⁴⁵

Destarte, conclui-se que, em razão da previsão dos artigos 1.225, 1.227, 1.228, 481 e 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.”), todos do código civil de 2002, tem-se que a promessa de compra e venda de bem imóvel, ato jurídico *inter vivos*, quando levada a registro, constitui direito real, dotado de todas as prerrogativas e características elementares de tal categoria de direitos subjetivos, ao passo que constitui espécie de direito real limitado, incidente sobre coisa alheia, dada a ausência da reunião de todos os poderes inerentes ao domínio.

⁴⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 227.

⁴⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 227.

1.3 Promessa de Compra e Venda: de mero contrato preliminar a contrato autônomo.

O instituto da promessa de compra e venda, era considerado mero contrato preliminar tanto na origem quanto ao longo das alterações normativas no âmbito do direito civil brasileiro. Contudo, após a edição da Lei 6.766/79 e do Código Civil de 2002, a promessa de compra e venda registrada passou a ser vista como título aquisitivo de direito real, perfazendo as características de um contrato pronto e acabado, conforme se expõe a seguir.

Tal distinção merecerá especial atenção, a passo que a diferença entre um contrato preliminar e um contrato definitivo será determinante para a análise do problema em tela: a natureza pessoal do direito de adjudicação compulsória e a natureza real do direito do promitente comprador frente à necessidade de registro do contrato de promessa de compra e venda estabelecida pelo Código Civil de 2002.

Desta feita, cumpre esclarecer, inicialmente, as características próprias do contrato preliminar e do contrato definitivo, passando à análise dos elementos da promessa de compra e venda de bem imóvel ao longo de sua evolução normativa, a fim de se verificar em qual das modalidades contratuais o referido instituto se encaixa.

Assim, no que se refere ao instituto do contrato preliminar, ressalta-se que este figura como instrumento eminentemente preparatório, ou seja, significa dizer que é o instrumento contratual destinado a pactuar a realização futura de um contrato definitivo, definindo desde então as condições de pagamento, execução entre outras avenças correlatas. Nas palavras de Von Tuhr⁴⁶ o referido instituto jurídico é “aquele por via do qual ambas as partes ou uma delas se comprometem a celebrar mais tarde outro contrato, que será contrato principal”.

Neste particular, cabe salientar que o referido instituto não se confunde com as negociações preliminares, as quais se restringem ao campo dos interesses e conveniências, sem vínculos obrigacionais, enquanto o primeiro remete-se a definir cada uma das partes

⁴⁶ In: PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Contratos**.14.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 380

referentes ao contrato futuro, revelando obrigação de fazer, qual seja a concretização do contrato definitivo⁴⁷.

Ademais, tal situação prévia ao contrato, como constata a doutrina⁴⁸, no âmbito das normas brasileiras, recebeu a denominação de contrato preliminar, o qual configura ato negocial preparatório, não sendo mera fase do contrato principal, mas um instrumento anterior, gerador da obrigação relativa à constituição e cumprimento do principal.

Seus requisitos básicos de constituição revelam que a celebração somente será possível quando: forem as partes civilmente capazes, o objeto lícito e possível, bem como a manifestação de vontade emanar do consentimento, do acordo de vontades, ou seja, os requisitos de constituição dos contratos em geral.

Consigne-se que a forma de celebração do contrato preliminar pode ser tanto pública como privada, visto que a discussão doutrinária outrora existente foi superada. Além disto, pode o contrato preliminar ser unilateral ou bilateral, classificação que figura como critério de incidência da obrigação relativa ao cumprimento do contrato definitivo. É dizer, a unilateralidade revela situação em que a obrigação cabe apenas a um dos contratantes enquanto a bilateralidade revela o dever de concretização do contrato principal por ambos os contratantes.

Complementarmente, o contrato definitivo se difere do contrato preliminar, ao passo que o primeiro tem por objeto uma obrigação de dar cumprimento aos termos do próprio contrato ao momento de celebração do negócio, não depende da celebração de novo ato jurídico e tem a finalidade de postergar os efeitos do contrato definitivo, enquanto o segundo tem por objeto uma obrigação de fazer, reclama a execução futura do contrato definitivo e visa produzir seus efeitos ao momento da celebração do contrato. Assim, diferem-se as duas modalidades contratuais pelo tempo de execução das prestações avençadas, bem como seus efeitos e função, uma vez que o contrato preliminar visa a segurança das partes em exigir no futuro seus direitos correspondentes.

⁴⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Contratos.14.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 380

⁴⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Contratos.14.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 380

No mesmo sentido, Orlando Gomes⁴⁹ entende que o principal elemento de distinção entre o contrato preliminar, inicialmente disciplinado, e o contrato de promessa de compra e venda, nos moldes da legislação atual, reside na obrigação gerada a partir do vínculo jurídico instalado entre as partes. Deste modo, a instituição do contrato preliminar resulta em uma obrigação de fazer, enquanto o contrato de promessa de compra e venda, ao momento de sua celebração, institui uma obrigação de dar, no caso a coisa.

D'outro giro, Valter Farid Antonio Junior⁵⁰ traz a distinção entre contrato preliminar próprio e impróprio, de modo que o primeiro configura modalidade contratual essencialmente retratável, tendo por objeto a celebração de um contrato definitivo como forma de expressar que não exerceram o direito de arrependimento, enquanto o segundo tem caráter eminentemente irrevogável, de conteúdo exauriente, ou seja, não impõe a celebração de um novo contrato, mas a realização de um “ato devido” referente a um dever de ratificação da vontade externalizada anteriormente a fim de conferir eficácia ao contrato preliminar, neste caso impróprio.

Não constitui consenso entre a doutrina afirmar que a promessa irretratável de compra e venda pode ser considerada como um contrato pronto e acabado. Afirmer que se aproxima do conceito de contrato preliminar impróprio, revela o início de uma transição que, certamente, no futuro se concretizará, uma vez que a referida tutela real se apóia em requisitos e procedimentos típicos de um contrato autônomo, quais sejam a irrevogabilidade, a irretratabilidade e o conteúdo exauriente da promessa, revelado na necessidade de simples reiteração da vontade externada no instrumento anterior, sendo via de transferência do direito de propriedade, por meio de registro da escritura definitiva⁵¹.

Sob a perspectiva da evolução normativa do instituto no ordenamento jurídico nacional, a origem do contrato preliminar se dá na vigência do Código Civil de 1916. Embora não o tenha previsto expressamente em seu texto, a doutrina passou a reconhecer a possibilidade de pactuar a denominada “promessa de contratar”⁵², tendo como objeto inicial o contrato de compra e venda. O instituto surge sob um contexto de aumento acentuado na

⁴⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 361-362

⁵⁰ JUNIOR, Valter Farid Antônio. **Compromisso de compra e venda**. 1.ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 15

⁵¹ JUNIOR, Valter Farid Antônio. **Compromisso de compra e venda**. 1.ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 16

⁵² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Direitos Reais. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 381

realização de negócios jurídicos imobiliários revelados na existência de uma verdadeira “indústria dos loteamentos”, a qual se caracterizou, desenganadamente, pela especulação e o aproveitamento dos vendedores, provocados pela valorização acentuada de terrenos próximos aos centros urbanos, o que tornou necessária a regulamentação de tais contratos.

Assim, surgia o embrião do direito do promitente comprador, no qual se disciplinava a aplicação e os efeitos da resolução contratual por inadimplemento relativa ao contrato de compra e venda. Neste contexto, os efeitos incidentes sobre a promessa de compra e venda revelavam a possibilidade jurídica de quaisquer das partes manifestarem arrependimento antes de configurados os requisitos do contrato definitivo, sendo a incidência de perdas e danos, frente ao desfazimento do negócio, o único ponto a ser decidido pelo juiz.

Com a seguinte edição do Decreto-Lei nº 58 de 1937, que dispõe sobre a venda de terrenos não loteados, a promessa de compra e venda passou a ser vista como ônus real⁵³, constituindo gravame oponível erga omnes⁵⁴. Neste sentido, pago o preço ou avençadas as prestações, sem pacto de arrependimento e registrado o instrumento negocial, tem o promitente comprador o direito de intimar o promitente vendedor recalcitrante na obrigação de outorgar a escritura definitiva para fazê-lo. Havendo persistência no ato de recusa, cabe ao juiz promover a adjudicação do imóvel ao promitente comprador⁵⁵. É o que dispõe o seu artigo 22 e alterações:

“Art. 22. As escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para os efeitos desta lei. (Redação original)

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 649, de 1949).

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço

⁵³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 381

⁵⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 381

⁵⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 381

tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)”⁵⁶

Assim, a promessa de compra e venda ainda era tratada como contrato preliminar, embora, a meu ver, já estivessem sendo traçados alguns aspectos hoje relevantes para configurá-la como contrato autônomo, quais sejam: requisitos e efeitos distintos do contrato preliminar original e a mutação da obrigação de fazer em obrigação de dar – mero cumprimento ao contrato inicialmente pactuado, dispensando novo contrato.

Continuamente, o referido decreto, em seus artigos 15 e 16, §2º, este último com redação dada pela Lei nº 6.014, de 27 de dezembro 1973, prevê que a sentença de adjudicação compulsória transitada em julgado equivale ao título aquisitivo para a transcrição. Veja-se:

“Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda. (Redação original e atual)

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a passar a escritura definitiva no caso do art. 15, serão intimados, por despacho judicial e a requerimento do compromissário, a dá-la nos 10 dias seguintes à intimação, correndo o prazo em cartório. (Redação original)

§ 1º Se nada alegarem dentro desse prazo, o juiz, por sentença, adjudicará os lotes aos compradores, mandando: (Redação original)

a) tomar por têrmo a adjudicação, dela constando, além de outras especificações, as cláusulas do compromisso, que devessem figurar no contrato de compra e venda, e o depósito do restante do preço, se ainda não integralmente pago; (Redação original)

b) expedir, pagos os impostos devidos, o de transmissão inclusive, em favor dos compradores, como título de propriedade, a carta de adjudicação; (Redação original)

c) cancelar a inscrição hipotecária tão somente a respeito dos lotes adjudicados nos têrmos da escritura aludida no § 3º, do art. 1º. (Redação original)

⁵⁶Os artigos. 640 e 641 do Código de Processo Civil foram revogados pela Lei nº 11.232, de 22-12-2005. Tratam da matéria os artigos. 466-B e 466-C do atual Código de Processo Civil.

§ 2º Se, porém, no decêndio, alegarem os compromitentes matéria relevante, o juiz, recebendo-a como embargos, mandará que os compromissários os contestem em cinco dias. (Redação original)

§ 3º Havendo as partes protestado por provas, seguir-se-á uma dilação probatória de 10 dias, findos os quais, sem mais alegação, serão os autos conclusos para sentença. (Redação original)

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)”

Assim, em que pese a existência de traços passíveis de gerar alteração no modo de se ver a promessa de compra e venda, tal instituto ainda era visto como um instrumento preliminar, celebrado para a realização futura do contrato de compra e venda, externada pela elaboração da escritura de compra e venda, sendo a sentença judicial mero instrumento de substituição desta em caso de recusa.

No mesmo diapasão, o revogado Código de Processo Civil Brasileiro de 1939, em seu artigo 1.006 (artigos 461 e 466-B do atual CPC) definiu que, ao se verificar a incidência dos requisitos da compra e venda na relação jurídica, teria o comprador direito à tutela jurisdicional, na qual o juiz supriria a declaração de vontade do vendedor por meio de sentença impositiva de elaboração do título aquisitivo de propriedade a ser transcrito no registro imobiliário. Neste contexto, entendeu a doutrina à época, que a promessa teria sempre validade, independente de estarem configurados ou não os seus requisitos do contrato definitivo. Deste modo, seriam os seus efeitos passíveis de mudança⁵⁷: se não restassem preenchidos os requisitos do contrato definitivo, a promessa resolver-se-ia em perdas e danos – relação obrigacional; se os preenchesse, a sentença supriria a declaração de vontade da parte recalcitrante – relação jurídica de direito real.

⁵⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Direitos Reais. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 381

Neste contexto, pode-se afirmar que a Lei nº 649, de 11 de março de 1949, que deu nova redação ao artigo 22, do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, foi a norma efetivadora do direito real, propriamente dito, relativo à promessa de compra e venda⁵⁸. Assim, o artigo primeiro da Lei 649/49 dispunha que os contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis não loteados, sem clausula de arrependimento, inscritos no registro imobiliário e com preço estabelecido, quitado ou acordado quanto ao pagamento, conferiam aos compromissários direito real oponível a terceiros e direito de adjudicação compulsória.

No que tange à previsão do Código De Processo Civil de 1973, o atual CPC, seus artigos 466-A e 466-B, ao disciplinarem os requisitos e efeitos das sentenças proferidas pelo poder judiciário brasileiro, regularam o suprimento da vontade do compromissário recalcitrante⁵⁹ no seguinte sentido:

Art. 466-A. Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, a sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.

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.

Já a Lei 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, tratou da matéria em seus artigos 25, 26, §6º, 27 e 41, de modo que a simples promessa de compra e venda do imóvel quitada valesse, concomitantemente, como título aquisitivo para transcrição e modo de aquisição de propriedade, dispensando-se a interpelação judicial. Aqui, a promessa de compra passa a figurar, mesmo que especificamente, como contrato pronto e acabado, uma vez que seu registro produz efeitos translativos de propriedade, independente de outorga do promitente vendedor, conforme se verifica a seguir⁶⁰:

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

⁵⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 381

⁵⁹ Cumpre salientar que o entendimento da doutrina relativo à previsão do CPC de 1939 corresponde ao dado para o CPC atual.

⁶⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 384-385

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 artigo 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

(...)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

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 quinze dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.”

Desenganadamente, a edição do novo Código Civil Brasileiro de 2002 trouxe diversas alterações relevantes para o ordenamento jurídico brasileiro, sendo exemplos a regulamentação dos contratos preliminares (artigos 462 a 466), bem como a previsão, em rol taxativo de direitos reais (artigo 1.225), do denominado direito do promitente comprador.

Neste contexto, a novidade no rol dos direitos reais não se inclui no espaço dos direitos reais plenos e ilimitados, mas um direito real *sui generis*, definido como direito real de aquisição, disciplinado nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro. Contudo alguns civilistas, equivocadamente não consideravam o direito do promitente comprador como direito real, alocando-o entre os direitos reais de gozo ou fruição ou até entre os de garantia. Notadamente, não se vê plausibilidade em tais classificações, tendo em vista a especificidade inerente ao instituto em tela. Senão, veja-se⁶¹:

“É um direito novo, pelas suas características, como por suas finalidades. E deve, conseqüentemente, ocupar um lugar à parte na classificação dos direitos reais. Nem é um direito real pleno ou ilimitado (propriedade), nem se pode ter como os direitos reais limitados que o Código Civil, na linha dos demais, arrola e disciplina. Mais próximo da sua configuração andou Serpa

⁶¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 379

Lopes, quando fez alusão a uma categoria de direito real de aquisição, ocupada pela promessa de compra e venda.”

Assim, as divergências históricas referentes a este instituto estão longe de terem seu fim declarado, vez que não se vê o direito como uma ciência pronta e acabada. As transformações sociais estão em constante incidência, impondo ao mundo jurídico o dever de adequação, visando alcançar a finalidade ontológica de estabelecimento e manutenção da paz social, por meio da pacificação das tensões sociais movidas pelos conflitos de interesse. No mesmo diapasão, dispõe o supracitado jurista:

“(…) não só obedecemos a um imperativo de ordem metodológica, como também deixamos bem claro o nosso pensamento, rumo de que a nosso ver este instituto não completou o seu ciclo evolutivo em nosso direito. A tendência será estremá-lo desenganadamente dos demais, fixando-lhe o conceito e as tendências, acentuando os elementos que o geraram fora do Código.”

Deste modo, metodologicamente, mostra-se necessário o reconhecimento da promessa de compra e venda como instituto jurídico especial e controverso, para que seja tratado isoladamente das demais categorias de direito real, de forma que seja possível se definir seu conceito e suas tendências, objetivando reduzir ao máximo as divergências operacionais correlatas.

Tal reconhecimento, no âmbito da legislação brasileira, veio com a previsão especial no novo Código Civil Brasileiro de 2002 na qual se estabeleceu a matéria em título próprio, em respeito ao princípio da taxatividade. Neste mesmo diapasão, em termos de verificação da constituição, existência e incidência do direito real de aquisição sobre a coisa contratada, há de se observar o preenchimento dos requisitos legais, os quais serão tratados adiante, em especial o registro do contrato, visto que são indispensáveis à eficácia real do contrato de promessa em tela.

A nova legislação pouco inovou em relação aos compromissos de compra e venda, mostrando-se abaixo do que se esperava, uma vez que não previu o contrato de promessa de compra e venda de forma autônoma, tendo apenas criado especial previsão aos contratos preliminares, aos quais não se deve incorporar a promessa de compra e venda.

Contudo, a criação do denominado direito real de aquisição, a necessidade de registro da promessa e a anterior previsão da Lei 6.766/79, revela a necessidade de se olhar

a promessa de compra e venda como instituto jurídico possuidor de elementos típicos de título aquisitivo de direito real autônomo, dispensando nova escritura e, de consequência, o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória para registro e transferência dominial. Significaria dizer que o registro da promessa de compra e venda transferiria a propriedade para o promitente vendedor, independente de declaração judicial, atendendo ao objetivo maior da previsão normativa, qual seja a proteção ao promitente comprador contra alienação superveniente do imóvel almejado, bem como aos princípios da economia e da celeridade processual, revelados no artigo 5º, LXXVIII, da CF/88, nos seguintes termos: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.”

Nessa direção andou o Projeto de Lei 3780/2004, de autoria do Deputado Federal Renato Casagrande (PSB/ES), que sugeriu a modificação do Código Civil, nos seguintes termos:

“Art. 1º - O art. 1.418, da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 1.418 – O promitente comprador, titular de direito real, poderá requerer, mediante simples averbação no registro imobiliário, a outorga da escritura de propriedade plena do imóvel, para tanto, fazendo acompanhar a prova da respectiva quitação’.”

A referida proposição legislativa encontra-se arquivada desde o ano de 2007 junto à Câmara dos Deputados. Todavia, a idéia e os argumentos utilizados no citado projeto de lei são absolutamente plausíveis, uma vez que o Código Civil de 2002 já nasceu obsoleto em razão da morosidade de seu processo de elaboração (aprovação em blocos).

Assim, o referido projeto de lei justifica tal alteração sustentando que:

“O Projeto de Lei em comento pretende imprimir maior efetividade e dinamismo aos contratos de compra e venda, permitindo que, por simples averbação no registro imobiliário, provando o adquirente ter quitado todas as parcelas, que a propriedade se torne plena.

O compromisso de compra e venda é um contrato perfeito e acabado, enquadrando-se como verdadeira modalidade de compra e venda, com cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade. Há, sem dúvidas, na espécie, o nexos contratual de alienação da coisa compromissada. Essas as razões que levaram o legislador no atual Código Civil a contemplar o

instituto como direito real, ainda que insatisfatoriamente, nos artigos 1.417 e 1.418, sob a epígrafe “Do direito do promitente comprador”.

Ocorre que, na disciplina conferida pelo Código Civil de 2002, permanece a exigência de nova escritura, a famigerada escritura definitiva, para a outorga da propriedade plena, conforme se depreende da redação do art. 1.418 do diploma civil.

Muito mais acertado e mais efetivo seria que a lei dispensasse ao instituto do compromisso de compra e venda um tratamento mais dinâmico e consentâneo com os reclamos sociais, autorizando o compromissário comprador, mediante simples averbação no registro imobiliário, adquirir a propriedade plena do imóvel, para tanto, fazendo juntar a prova da quitação do valor do contrato ou das parcelas, sem a exigência de nova escritura.

De fato, exigir-se nova escritura, uma escritura definitiva, tão somente para a finalidade de aquisição da propriedade plena nos compromissos de compra e venda, é burocracia e cartorialidade inadmissível na atualidade, atulhando ainda mais nossos tribunais com desnecessárias ações de adjudicação compulsória.

Nesse passo, o Código Civil de 2002 em nada inovou em relação aos compromissos de compra e venda, ficando aquém das expectativas sociais. A esse respeito já existe importante inovação em nosso ordenamento, no art. 26, parágrafo 6º, da Lei n.º 6.766, de 29 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo urbano), acrescentado pela Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999, para atingir loteamentos populares, in verbis: ‘Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para registro do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação’.

Desse modo, o Projeto de Lei, ora debatido, se apresenta como solução perfeitamente possível a ser aplicada à generalidade dos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, representando verdadeiro avanço e inovação legislativa que facilitará a vida de todos aqueles que são parte em contratos dessa natureza.⁶²

Por derradeiro, em que pese a legislação atual referir-se à promessa como “instrumento preliminar”, conclui-se que a promessa de compra e venda não possui características de mero contrato preliminar tradicional, visto o seu caráter peculiar, sui generis, com requisitos e efeitos típicos de contratos definitivos, bem como a distinção de obrigações geradas a partir da celebração de cada uma das modalidades contratuais em análise, qual seja o fato de o contrato preliminar pressupor obrigação de fazer – realização do contrato definitivo – e, do outro lado, o fato de a promessa irretratável de compra e venda gerar obrigação de dar – externalização da vontade referente ao cumprimento da obrigação, realizando apenas um ato devido, dispensando a elaboração de um novo contrato.

⁶² Projeto de Lei 3780/2004, de autoria do Deputado Federal Renato Casagrande (PSB/ES).

Pelo exposto, sugere-se, a fim de contribuir na evolução do instituto da promessa de compra e venda, a alteração do Código Civil Brasileiro para incluir a promessa de compra e venda no rol dos contratos autônomos, tornando-a título aquisitivo autônomo, dispensando a elaboração de nova escritura e a respectiva interpelação judicial em casos de recusa, desde que respeitados os requisitos e hipóteses legais devidamente definidos pelo legislador ordinário, considerando o registro da promessa modo de transferência dominial, situação na qual o direito do promitente comprador deixaria de ser um direito real limitado, categoria de direito real que terá suas características abordadas no capítulo subsequente.

2 O Direito do Promitente Comprador e a Adjudicação Compulsória à Luz do Código Civil Brasileiro de 2002.

2.1 Direito do Promitente Comprador com Registro. Direito Real de Aquisição.

A aquisição de direito real por ato negocial entre vivos no direito brasileiro se apresenta complexo. Significa dizer que depende de título aquisitivo e modo aquisitivo. O modo aquisitivo de direito real sobre imóveis é o registro, conforme prevê o artigo 1.227 do Código Civil de 2002.

O direito real de aquisição segue tal complexidade, uma vez que depende da promessa de compra e venda, que figura como título aquisitivo, e do registro. Nesta situação ter-se-á o direito real de aquisição.

Segundo o artigo 1.417 do código civil de 2002⁶³, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel que: a) celebre contrato de promessa de compra e venda; b) por instrumento público ou particular; c) sem cláusula de arrependimento e; d) registre-o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Do citado dispositivo, entende-se que o direito real de aquisição é constituído a partir da observância de alguns requisitos. São alguns deles: irretratabilidade, bem imóvel, preço, instrumento público ou particular e outorga (quando necessário).

Neste sentido, enumera-se os elementos que devem estar presentes na promessa de compra e venda para a constituição do denominado direito real de aquisição, sendo eles: irretratabilidade, bem imóvel, preço, registro e outorga conjugal, quando cabível.

No âmbito da Irretratabilidade⁶⁴ do contrato, como visto anteriormente, não há falar-se em direito real de promessa de compra e venda quando prevista no contrato

⁶³ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 983 (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.)

⁶⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Direitos Reais 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 382

preliminar cláusula de arrependimento. Este requisito resta configurado pela expressa previsão de irretratabilidade ou pela simples ausência de cláusula de arrependimento.

Notadamente, o contrato de promessa de compra e venda remete-se, unicamente, aos bens imóveis⁶⁵, e de acordo com o que se vislumbra tanto na doutrina como na lei, o entendimento vigente reveste-se na incidência do direito real de aquisição sobre os bens imóveis, inexistindo possibilidade de alcance no que tange aos bens móveis. Neste particular, cabe aqui observação referente ao âmbito histórico das previsões legislativas, quando muito se falou em imóveis loteados e não loteados. O fato é que, atualmente, não há esta distinção para efeitos de configuração do direito real de aquisição, vez que a lei 649/49 versava sobre os não loteados, enquanto o Decreto-Lei 58/37 tratava dos imóveis loteados, anotando-se que, no direito civil brasileiro não há a intenção de se excluir uma ou outra categoria da tutela real.

Outro requisito concernente ao direito real de aquisição revela-se no pagamento do preço⁶⁶ estipulado. Desta feita, não se tem por requisito a quitação do valor do imóvel no ato da celebração do contrato de promessa, mas que haja o acordo relativo ao preço e à forma de pagamento quais sejam: integral no ato, integral posteriormente, parcelada com parte no ato ou parcelada com início posterior ao ato.

Além dos requisitos do direito real de aquisição, cumpre esclarecer brevemente a questão da forma cabível para celebração do contrato de promessa de compra e venda. No âmbito da discussão relativa ao cabimento de instrumento público ou particular para se firmar o contrato preliminar, instalada antes do novo Código Civil Brasileiro de 2002, destaca-se que a questão da admissão da celebração do contrato preliminar de compra e venda por instrumento particular era controvertida, embora houvesse forte tendência flexibilizadora. Com a edição da Lei 6.766/79 (art. 26, *caput*) foi contemplada a celebração tanto por instrumento público com por instrumento particular, desde que devidamente registrado em cartório (art. 26, §1º).

⁶⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Direitos Reais 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 382

⁶⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Direitos Reais 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 382

Quanto à outorga conjugal, tem-se que tal condição encontra-se afirmada no artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro. É dizer: para fins de eficácia e validade do direito real, o promitente vendedor que for casado, exceto pelo regime de separação total de bens, deve constar presente no registro imobiliário a outorga uxória ou autorização marital, vez que para alienar ou gravar de ônus reais o bem constante da universalidade patrimonial do casal deve o cônjuge obter o consentimento formal de seu (sua) correspondente companheiro (a).

No que se refere à cessibilidade, a transferência do direito do promitente comprador é possível por meio da cessão de direitos, desde que conste do registro imobiliário a referida transferência.

Demais disso, merece destaque discorrer sobre o registro, requisito e modo solene de aquisição do direito real do promitente comprador.

Inicialmente, em relação aos efeitos do direito real de aquisição, cumpre destacar o direito de seqüela, decorrente da oponibilidade *erga omnes*, uma vez que o preenchimento de todos os requisitos pressupõe que o imóvel encontra-se gravado pelo direito real de aquisição, oponível a quem quer que o bem esteja em poder.

Assim, o registro do contrato confere publicidade à relação jurídica estabelecida entre as partes e, além de revelar a oponibilidade do direito real de aquisição *erga omnes*, figura como elemento limitador do direito de propriedade do promitente vendedor, vez que a “anotação preventiva”⁶⁷ impede a venda do imóvel a terceiros.

Tal característica de oponibilidade geral remete-se à suscitação do direito do promitente comprador em face do promitente vendedor ou de terceiros que possuam a coisa objeto da relação jurídica de direito real.

Assim a inscrição do contrato de promessa de compra e venda em cartório, a meu ver, constitui o mais importante dos requisitos para a constituição de direito real de aquisição. Neste sentido, tanto a lei como a doutrina⁶⁸ conferem ao registro imobiliário a

⁶⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 367

⁶⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Direitos Reais 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 382-383

titulação de momento de gestação do direito real de aquisição, vez que sem o registro de nada valem os outros requisitos.

A partir do momento do registro há incidência do direito real e seus efeitos, de modo que o período anterior ao registro reveste-se dos efeitos inerentes aos direitos obrigacionais:

“D) Inscrição. O momento culminante da gestação deste direito real é a inscrição no registro imobiliário. Sem ela a apuração dos demais requisitos é nada. Verificados que sejam, e inscrito o documento, vigora o direito real de promessa de venda. Evidentemente, a partir do momento registro. Até aquela data, contrato de promessa de venda existe, porém gerador de direitos meramente obrigacionais. Operada a inscrição constitui-se o direito real.”⁶⁹

Como dito antes, o registro cartorário é o instrumento pelo qual se transfere o direito de propriedade sobre bem imóvel consoante o artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro de 2002. Deste modo, revela-se imperiosa uma análise mais detalhada do que seja o registro no ordenamento jurídico brasileiro e seus princípios norteadores⁷⁰, uma vez que o debate acerca da necessidade e dos efeitos do registro constitui núcleo da presente pesquisa.

Assim, cumpre esclarecer que antes do Código Civil de 1916 o direito de propriedade se dava por meio do título aquisitivo translativo, qual seja a escritura de compra e venda. Tal entendimento tomou por base os sistemas adotados na França e na Itália, países nos quais o registro servia apenas como elemento de publicidade do ato, não sendo ato condicional à transferência do direito de propriedade⁷¹.

Com a edição do Código Civil de 1916, a propriedade passou a se transmitir com o registro do citado título aquisitivo translativo. Neste aspecto, o legislador tomou como referência o sistema germânico de aquisição de propriedade sobre bens imóveis, o qual visa, com o referido ato cartorário, transferir a propriedade da esfera jurídica do vendedor à esfera jurídica do comprador, bem como dar publicidade ao ato de transferência como decorrência lógica de seus efeitos reais oponíveis *erga omnes*. Assim, o ordenamento jurídico nacional passou a entender que só seria transferido o direito de propriedade sobre determinado bem

⁶⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Direitos Reais 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 382-383

⁷⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 300

⁷¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 298

imóvel após a elaboração e celebração de um título aquisitivo com o respectivo registro realizado à matrícula do imóvel.⁷²

No mesmo diapasão, o Código Civil Brasileiro adotou a mesma sistemática, de modo que o atual sistema de aquisição de propriedade sobre bens imóveis seguem o modelo germânico. Contudo, destaca-se que o Brasil adotou apenas o sistema de transferência de propriedade imóvel revelado no direito germânico, uma vez que o registro neste país é dotado de inexatidão e presunção absoluta de veracidade, enquanto o Brasil adota o modelo de presunção relativa sobre o registro.⁷³

Neste contexto, cabe aqui destacar os princípios que regem o registro de imóveis, a fim de se estabelecer os efeitos concretos do ato registral no âmbito da realidade jurídica brasileira. São eles: princípios da (i) publicidade, (ii) força probante (fé pública) ou presunção, (iii) legalidade, (iv) territorialidade, (v) continuidade, (vi) prioridade, (vii) especialidade e, por ultimo, (viii) instância.⁷⁴

Segundo o principio da publicidade, o registro divulga para a sociedade a titularidade do direito de propriedade de determinado imóvel, bem como qualquer transformação correlata, valendo contra terceiros e sendo facultado a qualquer pessoa requerer certidões de registro no cartório competente, independente de motivação, em regra.⁷⁵

Assim, o registro torna público aquilo que nele contiver e presume o conhecimento acerca de seu conteúdo, não podendo a sociedade ignorá-lo, assim como deve respeitar o direito que se ache registrado, considerando sua oponibilidade a terceiros.⁷⁶

Tangencia ao princípio da força probante, fé pública ou presunção, que os registros gozam de presunção *júris tantum* de veracidade, sendo considerado, salvo prova em

⁷² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 298

⁷³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 299

⁷⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 300

⁷⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 300

⁷⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 300

contrário o adquirente titular do direito registrado, salvo prova em contrário, hipótese na qual o registro deve ser anulado ou retificado (artigos 1.245, §2º e 1.247 do Código Civil 2002).⁷⁷

Deste modo, o ordenamento jurídico brasileiro, com a edição do Código Civil de 2002, adotou uma visão intermediária em relação aos ordenamentos vigentes na Alemanha e na França. Na Alemanha toda a propriedade imóvel encontra-se registrada, sendo o registro dotado de presunção absoluta de veracidade, o que não ocorre no Brasil, enquanto na França o registro não tem muita relevância para a transferência da titularidade do direito de propriedade, servindo apenas para dar publicidade à transação imobiliária.⁷⁸

Em relação à presunção absoluta, o Brasil já adotou tal entendimento, instituindo o denominado sistema *Torrens*, o qual se aplica apenas a imóveis rurais, podendo ser cancelado mediante procedimento contencioso, com citação de todos os interessados e o pedido julgado por sentença.⁷⁹

Todavia, o referido sistema *Torrens* caiu em desuso ao longo dos anos, remanescendo alguns registros antigos dotados de presunção absoluta, hoje disciplinados pelo artigo 277 e seguintes da Lei 6.015/78, sem prejuízo de eventual impugnação judicial, como ocorreu no Estado do Pará em face da situação de grilagem de terras, comum na região.⁸⁰

Assim, retomando a questão do direito registral brasileiro, cabe a distinção em relação ao direito germânico, uma vez que este último considera a realização válida do registro negócio jurídico abstrato, sendo a única condição para o reconhecimento da validade do negócio. Já no Brasil, o registro configura ato jurídico causal, o qual revela caráter substantivo ao sistema de registros brasileiro. Significa dizer que o registro é dotado de validade ou eivado de vícios, conforme seja aferido no âmbito do negócio jurídico. Se a

⁷⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 300-301

⁷⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 301

⁷⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 301

⁸⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 301

compra e venda, por exemplo, se der de modo irregular, mediante a prática de atos viciados, tais defeitos contaminarão o registro, tornando-o passível de anulação.⁸¹

Neste sentido, o registro protege não apenas o direito de propriedade, mas outros direitos reais, bastando os seus titulares invocarem apenas o registro a fim de provar, em sede processual, a existência do respectivo direito real amparado pela presunção de veracidade.⁸²

Portanto, a presunção de veracidade do registro remete-se à prevalência deste em favor do inscrito, se fixada a aquisição do direito, ou contra ele, se cancelado o direito, sendo certo o caráter relativo de tal presunção, de modo que eventual prova adversa reverte os efeitos de constituição, modificação ou extinção decorrente do registro.⁸³

No que se refere ao princípio da legalidade, não deve o oficial do cartório analisar aspectos subjetivos do título objeto do ato registral, tais como o livre consentimento da parte, mas apenas os aspectos objetivos legais, os quais devem determinar se o título apresenta-se registrável ou não.⁸⁴

Assim, pode o oficial levantar eventuais dúvidas quanto à legalidade do título, desde que sejam decorrentes deste. Não havendo dúvidas, o título será regularmente registrado; em havendo dúvida, o oficial abrirá prazo de 30 dias para regularização, sendo facultado ao apresentando do título, a seu requerimento ou com declaração de dúvida, submeter o título ao juízo competente a fim de que este dirima a controvérsia, podendo o apresentante impugnar os termos expostos pelo oficial, hipótese em que o prazo de 30 dias ficará suspenso até a decisão judicial correspondente, devendo o Ministério Público ser ouvido.⁸⁵

⁸¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 301-302

⁸² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 301-302

⁸³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 302

⁸⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 302

⁸⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 303

Após a sentença poderá apelar da sentença de procedência o interessado, o MP e terceiro prejudicado; da sentença de improcedência cabe apelação do MP e de terceiro interessado, carecendo o oficial de legítimo interesse, dada a sua impugnação por dever de ofício. O recurso deve ser endereçado ao Conselho Superior da Magistratura e, em sendo mantida a improcedência, deverá o interessado reapresentar os documentos a serem registrados.⁸⁶

Quando a referida suscitação de dúvida for peticionada pelo próprio interessado receberá o nome de dúvida inversa, de modo que a LRP – Lei de Registros Públicos, não a prevê, mas os juízes costumam recebê-la por uma questão de economia processual.⁸⁷

O princípio da territorialidade consiste na impossibilidade de registro do título aquisitivo em outra localidade senão a da situação do imóvel. O título aquisitivo pode ser lavrado em qualquer localidade, dentro do país, mas o registro apenas se procede no local da situação do imóvel.⁸⁸

Deste modo, deve o oficial analisar se lhe é assinada competência para efetuar os registros pleiteados, de modo que o critério a ser considerado, repita-se, é o da situação da coisa. Assim caso entenda não ser sua a competência deve o oficial indicar a localidade correta, sendo dispensado de efetuar o registro cabendo suscitação de dúvida. Se a parte insistir no pleito do registro a controvérsia deverá ser decidida pelo corregedor permanente em processo de dúvida.⁸⁹

Caso seja o imóvel situado em localidades diversas, deverá o interessado efetuar o registro em ambos os locais. Porém, o desmembramento da comarca não exige repetição de registro caso já tenha sido efetuado o ato perante o novo cartório.⁹⁰

⁸⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 303-304

⁸⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 304

⁸⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 304

⁸⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 304

⁹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 305

O princípio da especialidade, previsto no artigo 225 da LRP, exige que o imóvel seja individualizado no título, de modo que sejam descritas toda a metragem e confrontações. Significa dizer que os limites do imóvel devem estar corretamente descritos a fim de evitar eventuais equívocos envolvendo vizinhos, podendo, inclusive, prejudicá-los. Neste mesmo diapasão, deve o oficial exigir o endereço, o nome dos confrontantes, a quadra, conjunto, entre outros dados necessários, a fim de se definir com exatidão a titularidade do imóvel e seus limites. Caso o título não esteja consoantes às exigências, o oficial do cartório condicionará o registro do imóvel à retificação do título.⁹¹

O princípio da instância revela a impossibilidade de o oficial realizar o ato de registrar de ofício, devendo, para tanto, haver requerimento, mesmo que verbal, do interessado. Apenas as averbações obrigatórias podem ser feitas de ofício, de modo que os atos registrais são feitos por ordem judicial, por requerimento do interessado ou do MP, quando a lei autorizar. O procedimento de dúvida, ainda que feito pelo oficial, deve ser requerido pelo interessado, conforme procedimento supracitado. Constitui requerimento a simples apresentação do título, de modo que pessoa alheia à transferência, portadora do título poderá requerer seu registro.⁹²

Em relação ao princípio da prioridade, previsto no artigo 191 da Lei de Registros Públicos, tem-se a prevalência dada pelo oficial do Registro de Imóveis ao título aquisitivo registrado primeiramente. É dizer: caso dois títulos sejam apresentados no mesmo dia, será registro o que primeiro foi apresentado. Caso o primeiro apresentante não cumpra com as exigências formuladas pelo oficial, dentro de trinta dias, o registro perderá o efeito, procedendo-se o registro do segundo título caso este se encontre em ordem. Nos termos do artigo 192 da Lei de Registros Públicos, tal sistemática não se aplica às escrituras públicas que são lavradas no mesmo dia, para as quais será considerada a que primeiro foi lavrada.⁹³

⁹¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 306-307

⁹² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 307

⁹³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 306

Por último, tem-se um dos mais importantes princípios no âmbito da presente análise, está o princípio da continuidade, que somente admite o registro de um título aquisitivo se a pessoa que figurar como alienante constar do registro como proprietário do imóvel. Tal princípio está contido no artigo 195 da Lei de Registros Públicos, que assim dispõe: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”. Assim, a análise da correspondência entre os assentos registrais do imóvel e a identidade dos interessa no mesmo deve ser procedida de forma rigorosa e ininterrupta⁹⁴.

Ademais, cumpre ressaltar a distinção entre as espécies de indicações relativas aos bens imóveis no âmbito dos cartórios de registro no Brasil, quais sejam: matrícula, registro e averbação.⁹⁵

Atualmente, a matrícula do imóvel constitui a primeira alteração na titularidade do imóvel após a vigência da Lei de Registro Públicos nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, devendo ser aberta antes da realização do registro. Antes da vigência da referida lei, os imóveis recebiam novos números de transcrição a cada alienação. Ao entrar em vigor, a Lei de Registros Públicos considerou, para fins de matrícula, o número originário daqueles imóveis em que a titularidade nunca havia sido alterada, os demais imóveis deveriam receber novo número de matrícula com natureza definitiva.⁹⁶

Se o cartório no qual se pretende matricular um imóvel é o mesmo em que houve anterior registro, deverá o oficial confrontar os elementos do referido registro com os do título a ser registrado, a fim de garantir atendimento ao princípio da continuidade. Caso o referido ato venha ser realizado em outra circunscrição imobiliário, deve o oficial exigir a certidão atualizada do registro anterior para realizar o procedimento a pouco descrito, bem como arquivá-la para fins de futura análise.⁹⁷

⁹⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 305

⁹⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 307

⁹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 308

⁹⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 308

Ademais, a o sistema registral brasileiro, especialmente a matrícula, prima por rigorosa exatidão, de modo que se busca atingir o patamar do direito alemão, no qual as propriedades são descritas em uma espécie de cadastro.⁹⁸

Assim, nos termos da Lei de Registros Públicos, cada imóvel corresponde a um prédio, de modo que um imóvel esteja sempre separados de seus vizinhos. Quantas matrículas existirem, tantos imóveis distintos existirão. A referida legislação revela o princípio da unicidade da matrícula, significando dizer que cada imóvel tem uma matrícula própria, visto que um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez, assim como uma matrícula não comporta mais de um imóvel.⁹⁹

Contudo, existe a possibilidade de imóvel sofrer eventuais desmembramentos e fusões. No primeiro caso, cada desmembramento constitui um novo imóvel, devendo receber uma nova matrícula, por exemplo, em vias de alienação de parte de um imóvel originário. Quanto ao segundo caso, deve-se atentar para a localização dos imóveis, de modo que apenas imóveis contíguos podem ser fundidos e ter a sua matrícula unificada, hipótese na qual devem ser encerradas as matrículas anteriores e aberto um novo número para o imóvel fundido, devendo o referido encerramento ser averbado nas matrículas e registros de todos os imóveis anteriores.¹⁰⁰

O registro, elemento ora analisado, consiste em ato posterior à matrícula e modo de transferência de propriedade. A matrícula não é modificada com o registro de um título, constando de sua estrutura apenas as indicações dos sucessivos registros.¹⁰¹

Por fim, as averbações são anotações feitas à margem de um registro para expressar alterações atinentes ao imóvel ou seu proprietário, por exemplo, eventual mudança na descrição do endereço ou no estado civil do proprietário.¹⁰²

⁹⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 308

⁹⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 308-309

¹⁰⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 309

¹⁰¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 309

Ante o exposto, conclui-se que o registro constitui, além dos aspectos supracitados, requisito de verificação de direito real de aquisição, sendo indispensável à caracterização do referido direito, concretizando a pretendida proteção do promitente comprador por meio da inscrição da promessa nos assentos registrais do imóvel. Por derradeiro, o princípio da publicidade figura como elemento fundamentador do direito de sequela e oponibilidade *erga omnes*, sendo certo que eventual terceiro adquirente do bem prometido será preterido em seu direito caso a promessa se encontre anteriormente registrada, uma vez que o referido ato de registrar pressupõe o conhecimento por parte de toda a sociedade acerca da relação jurídica de direito real estabelecida entre os compromissários.

¹⁰² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 309

2.2 **Direito do Promitente Comprador. Direito Pessoal à Adjudicação Compulsória.**

No âmbito do contrato de promessa de compra e venda, a adjudicação compulsória, compreende a substituição do promitente vendedor inadimplente na relação contratual, de modo que o juiz adjudique o bem ao promitente comprador por meio de sentença que, se levada a registro transmitir-lhe-á o domínio¹⁰³. Ou seja, ordenando o juiz a entrega coativa do imóvel, adimplemento forçado da obrigação, e, levando o promitente comprador a sentença de adjudicação a registro, adquire o imóvel, com todos os poderes inerentes ao domínio: quais sejam: usar, gozar, dispor e reaver o bem de quem injustamente o detiver¹⁰⁴.

Em vias de esclarecimento, vale ressaltar que o surgimento do direito de adjudicação compulsória se dá por meio da negativa de outorga da escritura definitiva, após a quitação das parcelas pecuniárias avençadas pelos promitentes¹⁰⁵. O referido instituto jurídico encontra-se previsto no Código Civil de 2002, mais precisamente em seu artigo 1.418, o qual dispõe que o direito de adjudicação compulsória decorre da constituição do denominado direito real de aquisição pelo promitente comprador em face da recusa do promitente vendedor em cumprir os termos do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel. Neste particular, chama-se a atenção ao fato de que a adjudicação compulsória remete-se, em verdade, unicamente à relação contratual, uma vez que a pretensão do promitente comprador revela-se na execução “*in natura*” do contrato¹⁰⁶, ostentando sua natureza eminentemente pessoal.

Assim, é lícito e seguro afirmar que a adjudicação compulsória decorre da relação contratual pré-estabelecida entre os compromitentes, e não do direito real de aquisição. A oponibilidade do referido direito real a terceiros é que decorre de sua anterior constituição (artigo 22 do Decreto-Lei nº 58 de 1937), por óbvio.

¹⁰³ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Método, 2010. p. 417.

¹⁰⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais** 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 75.

¹⁰⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais: atualizado por Luis Edson Fachin**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 370-371

¹⁰⁶ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Método, 2010. p. 418

Desta feita, imagine-se que dez pessoas firmassem um contrato de promessa de compra e venda com determinado vendedor e, ao momento da execução do contrato este se recusasse a transmitir a propriedade. Neste caso, todos os promitentes compradores teriam direito à adjudicação compulsória, porém, apenas aquele detivesse direito real de aquisição sobre o imóvel é que poderia, de fato, tornar-se proprietário do referido imóvel por meio do contrato de promessa de compra e venda estabelecido com o promitente vendedor. É dizer: o proprietário que primeiramente efetuasse o registro de sua promessa em cartório teria seu direito real reconhecido, enquanto aos outros restaria apenas pleitear a resolução dos contratos em perdas e danos.

Maria Helena Diniz¹⁰⁷ e Orlando Gomes¹⁰⁸ ensinam que a execução do contrato de promessa irrevogável de venda se dá por duas formas. A primeira ocorre com o fiel adimplemento da obrigação estabelecida entre as partes ao momento de celebração da promessa de compra e venda, com a outorga da escritura definitiva, não sendo considerada como instrumento de um novo negócio, mas como “ato devido” que expressa o cumprimento de obrigação decorrente de contrato, no qual as partes ajustaram a finalidade e o objeto do negócio.

Assim, do entendimento supra, infere-se que a citada outorga pode ser concedida em face de exigência formulada pelo promitente comprador ou por iniciativa do promitente vendedor.

A segunda forma subentende inadimplemento voluntário, recusa expressa à exigência do promitente comprador, de modo que não haja outra forma lícita capaz de garantir-lhe o cumprimento do contrato de promessa senão o ingresso perante o Poder Judiciário, pleiteando-se o suprimento da manifestação de vontade do promitente vendedor por meio da adjudicação compulsória do imóvel.

Para a referida doutrinadora¹⁰⁹ a segunda forma de execução da promessa irrevogável de venda se dá pela “sentença constitutiva de adjudicação compulsória”, a qual possui comando impositivo de incorporação do imóvel à esfera jurídica patrimonial do

¹⁰⁷ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 985

¹⁰⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 370

¹⁰⁹ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 985

promitente comprador, valendo como título translativo a ser levado a registro para a efetiva transferência da propriedade, uma vez que, segundo a sistemática adotada pelo código de 2002, a propriedade imobiliária somente se transmite por meio do registro (artigo 1.227 do Código Civil de 2002¹¹⁰).

Como dito anteriormente, no âmbito do Código Civil de 2002¹¹¹, ambas as providências, em especial a segunda, a qual se dá com o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória, estão previstas em seu artigo 1.418, o qual dispõe que o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o acordado na promessa de compra e venda e, em havendo recusa, poderá requerer ao juiz a adjudicação do imóvel, a qual poderá ser realizada em face do próprio promitente vendedor ou de terceiro que ache em poder da coisa. Reza o aludido dispositivo:

“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.” (grifou-se)

Posto isto, depreende-se do texto da lei supra que o direito de adjudicação compulsória será conferido somente ao titular de direito real de aquisição, emanado de todos os requisitos legais, o que sugere ter a adjudicação compulsória natureza real. Todavia, cumpre esclarecer que a previsão constante do artigo 1.418 do cc/02, referente à expressão “titular de direito real” é equivocada, sendo irrelevante possuir o promitente comprador direito real constituído, uma vez que a inexistência deste apenas afasta a sua oponibilidade *erga omnes*.

No que atine à relação estabelecida pelo Código Civil de 2002 entre o direito real de aquisição e o direito de adjudicação compulsória, destaca-se aqui, a controvérsia acerca da necessidade de registro prévio, requisito de interpretação confusa no universo jurídico.

¹¹⁰ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

¹¹¹ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 985

Orlando Gomes argumenta que ao elaborar os artigos 1.417 e 1.418, o legislador gerou confusão entre a natureza jurídica da adjudicação compulsória e a eficácia de pretensão relativa ao direito do promitente comprador, no âmbito da criação do direito real de aquisição.

Desta forma, a natureza jurídica do direito de adjudicação compulsória, em face do direito real de aquisição tal como é concebido no atual código (de caráter meramente constitutivo do direito de aquisição e não de propriedade), é pessoal, uma vez que a relação contratual figura como objeto da tutela da sentença de adjudicação compulsória. A falta de registro da promessa não afasta o direito de adjudicação compulsória em face do promitente vendedor, mas tão-somente a oponibilidade do direito de aquisição em face de terceiros, podendo a obrigação resolver-se em perdas e danos, conforme exemplificado acima.

O enunciado 239 da Súmula do STJ veio por um fim na controvertida necessidade de registro da promessa de compra e venda para a constituição do direito à adjudicação compulsória, dispondo no seguinte sentido: “*o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*”, ou seja, o promitente comprador que não tenha registrado o contrato de promessa de compra e venda tem o direito de pleitear judicialmente a adjudicação do imóvel, execução específica dos termos ajustados no instrumento contratual.

Ademais, o registro prévio da promessa e a consequente constituição do direito real de aquisição conferem eficácia real ao direito de adjudicação compulsória (de natureza eminentemente pessoal), oponível a terceiros, vez que o direito real de aquisição limita o direito de disposição da coisa, podendo a propriedade ser transferida somente ao promitente comprador¹¹².

Tal eficácia real foi prevista nos códigos alemão e suíço, os quais adotam o sistema da “averbação preventiva”, em livro predial, da “pretensão aquisitiva”, de modo a

¹¹² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 367

garantir a pretensão tal como se encontra configurada à data da inscrição, assim como lhe confere publicidade¹¹³, elemento indispensável ao exercício do direito de seqüela.

É o que ensina Orlando Gomes¹¹⁴ quando afirma:

“Entre nós, o sistema de *anotação preventiva* foi aplicado à promessa irretratável de venda. Uma vez registrada, o promitente vendedor não pode alienar o bem nem impedir ou dificultar o cumprimento da *pretensão* do promitente comprador de se tornar seu legítimo proprietário. Continuará seu direito a ser *peçoal* tornando-se, pelo registro, um “*direito negativo de senhorio*”. (grifou-se)

Corroborando o entendimento acima descrito, Pontes de Miranda¹¹⁵ leciona no sentido de que o direito real de aquisição, “*sui generis*”, se reduziria a simples limitação do poder de disposição do proprietário que o constitui.

No que se refere ao registro mencionado no artigo 1.417 do Código Civil, revela-se como requisito a “*anotação preventiva*”¹¹⁶ da promessa de compra e venda nos assentos registraes do imóvel sob negociação, integrando o conteúdo da certidão de inteiro teor do imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, enquanto o registro da escritura definitiva ou da sentença de adjudicação compulsória, remete-se a situação posterior na qual o registro da promessa desaguou no reconhecimento judicial do direito do promitente comprador e consequente sentença constitutiva de adjudicação do imóvel, ou seja, significa dizer que este segundo registro configura modo de transferência dominial, diferente do que ocorre na primeira situação, na qual o que se tem é o condicionamento da anotação preventiva a fim de evitar a venda do imóvel a terceiros alheios à relação jurídica originária.

Portanto, considerando a flagrante intenção do legislador civilista em limitar o direito de disposição da coisa atinente ao promitente vendedor e a apontada confusão existente entre natureza jurídica da adjudicação e a eficácia da pretensão aquisitiva, conclui-se que o direito de adjudicação compulsória possui, em regra, natureza jurídica pessoal, ao passo que o registro da promessa lhe confere eficácia real, oponível à parte contrária da relação

¹¹³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 367

¹¹⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 367

¹¹⁵ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado: Tomo 13**. 4. ed. São Paulo: RT, 1983.

¹¹⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 367

jurídica contratual, bem como a terceiros adquirentes displicentes em seu dever de consulta prévia aos assentos registrais do imóvel a ser adquirido. Na hipótese em que a promessa irretratável de venda não se encontre registrada: i) deverá o promitente vendedor transferir o domínio do imóvel ao promitente comprador por meio da outorga da escritura definitiva, “ato devido” decorrente de anterior pactuação, caso haja viabilidade de fato para tanto ou; ii) caberá ao juiz reconhecer ao promitente comprador direito de adjudicação compulsória, de natureza pessoal, desde que quitada a prestação ou ajustada a cláusula de imissão na posse e não haja pacto de arrependimento. Caso se verifique a presença de um terceiro adquirente, o imóvel restará registrado em nome de outrem, alheio à relação contratual, pessoal, estabelecida pela pactuação da promessa de compra e venda, restando ao promitente comprador apenas o direito de pleitear as perdas e danos, tal como ocorria antes da edição do Decreto 58/1937.

2.3 Conflito entre o artigo 1.418 do Código Civil de 2002 e o Enunciado 239 da Súmula do STJ.

A edição do Código Civil de 2002 trouxe diversas inovações em relação à anterior legislação por este revogada. Dentre tais inovações destaca-se a previsão de um direito à adjudicação compulsória sob o contexto de uma relação jurídica de direito real constituída por um compromisso de compra e venda de bem imóvel registrado.

Todavia, o dispositivo responsável pela tutela ao direito real do compromissário comprador a pleitear em juízo a adjudicação compulsória veio a colidir, desde a sua entrada em vigor, com o enunciado 239 da Súmula do STJ, que assim dispõe:

“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”¹¹⁷

É cediço que o artigo 1.418 do Código Civil de 2002 condiciona o direito à adjudicação compulsória à titularidade do direito real previsto no artigo 1.417¹¹⁸ do mesmo ato normativo, conforme literalidade de dispositivo, *in verbis*:

“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.”¹¹⁹

Assim, depreende-se da citação supra que o enunciado 239 da Súmula do STJ dispensa o registro da promessa de compra e venda para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, enquanto o artigo 1.418 do Código Civil a condiciona ao registro do referido instrumento negocial.

Desta forma, considerando que o registro configura requisito essencial à constituição do direito real de aquisição previsto no artigo 1.417 do Código Civil, conclui-se que o Enunciado 239 da Súmula vai de encontro ao disposto no artigo 1.418.

¹¹⁷Disponível em: <<http://www.dji.com.br>>. Acesso em: 29 de agosto de 2011.

¹¹⁸Art. 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.** (grifou-se)

¹¹⁹Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 29 de agosto de 2011.

Em outras palavras, significa dizer que o artigo 1.417 do Código Civil condiciona a titularidade do direito real de aquisição ao registro prévio da promessa de compra e venda de bem imóvel, ao passo que o artigo 1.418 do mesmo código condiciona o direito à adjudicação compulsória à prévia titularidade de direito real de aquisição sobre o bem pleiteado, contrariando o disposto no Enunciado 239 da Súmula do STJ, a qual dispensa o registro, e por consequência a titularidade de direito real de aquisição para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória.

Nesse contexto, verifica-se a existência de conflito aparente entre atos com conteúdo normativo (legal e jurisprudencial), o qual deve ser devidamente sanado em favor da segurança jurídica. Para tanto, discuti sobre o tema a doutrina acerca da questão, obtendo posicionamentos diversos e fundamentados sob a forma doravante exposta.

Notadamente, são duas as correntes de pensamento existentes quanto à necessidade de registro do compromisso de compra e venda para o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória ao promitente comprador: uma pela necessidade e a outra pela dispensa.

A primeira corrente entende que o registro da promessa de compra e venda é requisito indispensável ao reconhecimento do direito à adjudicação compulsória por ser o Código Civil norma posterior ao Enunciado 239 STJ e, por isto, teria ensejado a perda de validade do referido entendimento jurisprudencial sumulado. Neste sentido Carlos Roberto Gonçalves¹²⁰ parafraseia Joel Dias Figueira Júnior:

“Entende, por isso, Joel Dias Figueira Júnior que perdeu eficácia a súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual ‘o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis’, tendo em vista que se trata de ‘condição necessária definida no próprio art. 1.417 do CC, ou seja, requisito que se opera ex lege para a configuração do próprio direito real, não podendo ser rechaçado por orientação pretoriana, ainda que sumulada, nada obstante perfeitamente adequada, antes do advento do novo CC’.”

¹²⁰ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Novo Código Civil comentado**. Coordenação de Ricardo Fiuza. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 1247. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 517.

Nesta mesma linha de pensamento seguem Carlos Alberto Dabus Maluf, atualizador do Curso de Direito Civil de Washington de Barros Monteiro¹²¹ e Mário Müller Romitti¹²², argumentando que a adjudicação compulsória decorreria da promessa real e não apenas da promessa¹²³.

Já a segunda linha de pensamento, a qual configura hipótese de verificação da presente monografia, consiste na definição da natureza jurídica da adjudicação compulsória enquanto direito real ou pessoal.

Nessa abordagem, sustenta-se ser a adjudicação compulsória instituto jurídico atinente à esfera jurídica obrigacional, atinente ao direito pessoal de reivindicar a execução do contrato definitivo, qual seja a manifestação de vontade do promitente comprador que virá a ser suprida por sentença judicial nos autos da respectiva ação.

Não seria razoável condicionar o direito à adjudicação compulsória ao registro da promessa, vez que a maioria das promessas não são registradas. Some-se ao fato de que o Código de Processo Civil prevê, atualmente, em seu artigo 466-B¹²⁴ a possibilidade do ingresso perante o judiciário no desiderato de obter sentença judicial que promova os efeitos que o contrato produziria se devidamente perfeito, sem a necessidade do prévio registro deste em cartório.

É o que ensina Ruy Rosado de Aguiar Júnior¹²⁵ ao comentar o Código Civil de 2002, citado por Carlos Roberto Gonçalves abaixo:

“Sabemos que as pessoas, quanto mais simples, menos atenção dão à forma e à exigência de regularizar seus títulos. A experiência revela que os contratos de promessa de compra e venda de imóveis normalmente não são registrados. Não há nenhum óbice em atribuir-lhes eficácia entre as partes, possível mesmo a ação de adjudicação compulsória, se o imóvel continua registrado em nome do promitente vendedor. O Código de Processo Civil

¹²¹ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 37. ed. Atualizado por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 327.

¹²² ROMITTI, Mário Müller. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. Coordenação de Arruda Alvim e Thereza Alvim. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 51.

¹²³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 517.

¹²⁴ 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.

¹²⁵ AGUIAR JÚNIOR. Ruy Rosado de. **Projeto do Código Civil – As obrigações e os contratos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 775/18. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 517-518.

(art. 639, atual art. 466-B) não exige o registro do contrato para o comprador ter o direito de obter do Juiz uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.”

No mesmo sentido versam Orlando Gomes, Marco Aurélio S. Viana, Arnaldo Rizzardo e Carlos Roberto Gonçalves.

Orlando Gomes¹²⁶ entende que o caráter real da promessa se dá pela irretratabilidade e não pelo registro. Com o registro se impede a alienação do imóvel a terceiros. Assim, registrado, o contrato tem eficácia perante terceiros; produzindo, sem ele, efeitos entre as partes.

Marco Aurélio S. Viana¹²⁷ compreende que o direito ao contrato definitivo não decorre apenas da promessa registrada e, mesmo que se pretenda conferir ao direito real o poder de autorizar a adjudicação compulsória, tal intenção não enseja obstáculo à obtenção do mesmo resultado sem o registro. Complementa o referido autor, nos seguintes termos:

“Em verdade não se justifica a exigência de registro prévio do contrato senão como forma de tutelar o promitente comprador contra alienação por parte do promitente vendedor, limitando ou reduzindo o poder de disposição deste, ao mesmo tempo que arma o adquirente de sequela, admitindo que obtenha a escritura até mesmo contra terceiro, na forma indicada no art. 1.418. Fora disso, não se atende aos fins sociais a que a lei se dirige, nem à exigência do bem comum. Somente com a exegese proposta é que alcançamos o logos do razoável, que se encontra no âmbito do citado art. 5º da Lei de Introdução.”

Arnaldo Rizzardo¹²⁸ colabora com a corrente que dispensa o registro ao direito de adjudicação compulsória, anotando apenas que o efeito específico e único do registro é o de conferir direito real oponível a terceiros, conforme disposto no artigo 25 da Lei nº 6.766/79¹²⁹.

Por fim, Carlos Roberto Gonçalves¹³⁰ argumenta que compete ao promitente comprador precaver-se contra eventual venda sucessiva do mesmo imóvel mediante registro

¹²⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1970. p. 268.

¹²⁷ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao novo Código Civil**. Coordenação de Sálvio de Figueiredo Teixeira. 11. ed. São Paulo: Forense 2004. p. 691-695

¹²⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 1006

¹²⁹ Art. 25 - São irretroatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

¹³⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 519.

da promessa no registro de imóvel. Todavia – observa – mesmo sem registro poderá pleitear a adjudicação compulsória do imóvel registrado em nome do promitente vendedor.

D’outro giro, Norberto Bobbio¹³¹ discorre sobre as antinomias entre normas, seguindo a linha de que os atos normativos, em direito, não são conflitantes entre si, mas harmônicos, sendo necessário interpretar as normas de modo a sanar tal divergência. Leciona o referido autor:

“A situação de normas incompatíveis entre si é uma dificuldade tradicional frente à qual se encontram os juristas de todos os tempos, e teve uma denominação própria característica: antinomias. A tese de que o ordenamento jurídico constitua um terceiro sentido exposto pode-se exprimir também dizendo que o direito não tolera antinomias. Em nossa tradição romanística o problema das antinomias já foi posto com muita clareza nas duas célebres constituições de Justiniano, e com ele se o Digesto; aqui Justiniano afirma imperiosamente que no Digesto não há normas incompatíveis e uso a palavra antinomia. (...) O fato de no Direito romano, considerado por longos séculos o Direito por excelência, não existirem antinomias foi regra constante para os intérpretes, pelo menos enquanto Direito romano foi o Direito vigente. Uma das finalidades da interpretação jurídica era também a de eliminar as antinomias, caso alguma tivesse aparecido, recorrendo aos mais diversos meios hermenêuticos.”

Neste mesmo diapasão, em meio à aludida divergência entre atos de conteúdo normativo, faz-se imperiosa uma interpretação sistemática entre as normas em comento, a fim de se chegar a um equilíbrio normativo, no qual sejam sanadas as contradições correlatas. Neste sentido, Juarez Freitas¹³² defende a indicada interpretação sistemática do direito, separando em sua obra “A Interpretação Sistemática do Direito” capítulo específico com o título “A interpretação tópico-sistemática: ou a interpretação jurídica é sistemática ou não é interpretação. Postula Juarez Freitas nos seguintes termos:

“Com efeito, todo intérprete sistemático, na condição de positivador derradeiro, culmina o aperfeiçoamento do Direito Positivo e, em razão disso, não presta vassalagem a normas, nem aceita passivamente horrendas omissões que impedem a tutela inadiável do aludido núcleo essencial dos direitos em suas múltiplas facetas.(...) Neste diapasão, toda interpretação jurídica (englobando os tradicionais métodos de interpretação – v.g., literal, histórico, teleológico, sociológico) emerge como um só processo tópico e sistemático, que torna imperiosos a viabilização do equilíbrio entre

¹³¹ BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. trad. Maria Celeste C. J. Santos; ver. téc. Claudio De Cicco; apes. Tércio Sampaio Ferraz Júnior. 10. ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999. p. 81-82.

¹³² FREITAS, Juarez. **A Interpretação Sistemática do Direito**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2002. p.68-69.

formalismo e pragmatismo, o reconhecimento da impossibilidade do método único e a busca de soluções respeitadoras do ordenamento jurídico na sua fecunda dimensão axiológica e em seu caráter histórico não-linear, compreendido como projeto holístico, potencialmente coerente e permeável a evolutivas mutações. (...) Logo. Sem comungar com a escravidão mental – não abolida pelo originalismo extremado nem pelo textualismo radical -, o intérprete sistemático deve guardar vínculo com a excelência ou com a otimização máxima da efetividade do discurso normativo. Deve fazê-lo, entretanto, naquilo que este possuir de eticamente superior, relevante e universalizável, conferindo-lhe, simultaneamente, a devida eficácia jurídica e não menos devida eficácia ético-social”.

Destarte, considerando a divergência entre os dispositivos normativos, a diversidade de entendimentos doutrinários, a necessidade de se promover uma interpretação sistemática das normas, bem como a harmonia ontológica dos dispositivos normativos no ordenamento jurídico, sustentado por Bobbio, conclui-se que o artigo 1.418 do Código Civil deve ser aplicado de forma sistemática, ou seja, cumulado com o artigo 466-B do Código de Processo Civil atual e com o Enunciado 239 da Sumula do STJ, acolhendo a demonstração jurídica de que o direito à adjudicação compulsória constitui verdadeira execução específica do contrato de promessa de compra e venda subentendida na pretensão de obter a prestação obrigacional sinalagmática, correspondente a um direito pessoal e não a um direito real. Assim, nos dizeres de Orlando Gomes¹³³, repita-se, registrado, o contrato tem eficácia perante terceiros; produzindo, sem ele, efeitos entre as partes.

¹³³ GOMES. Orlando. **Contratos**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1970. p. 268

3 A Realidade Jurisprudencial Brasileira Referente à Promessa de Compra e Venda e ao Direito de Adjudicação Compulsória.

3.1 O Entendimento Jurisprudencial do Supremo Tribunal Federal. A necessidade de Registro da Promessa de Compra e Venda.

Antes da Constituição Federal de 1988, a adjudicação compulsória era matéria submetida à competência do Supremo Tribunal Federal.

A guarda da matéria infraconstitucional encontrava-se prevista no artigo 114 da Constituição de 1967¹³⁴, nos seguintes termos:

“Art. 114 - Compete ao Supremo Tribunal Federal: (...) III - julgar, mediante recurso extraordinário, as causas decididas, em única ou última instância, por outros Tribunais, quando a decisão recorrida: a) contrariar dispositivo desta Constituição ou negar vigência a tratado ou lei federal; b) declarar a inconstitucionalidade de tratado ou lei federal; c) julgar válida lei ou ato do Governo local, contestado em face da Constituição ou de lei federal; d) dar à lei federal interpretação divergente da que lhe haja dado outro Tribunal ou o próprio Supremo Tribunal Federal.”

Nesse contexto, o direito de adjudicação compulsória, como tema controverso que é, passou pela apreciação do Supremo Tribunal Federal enquanto guardião da legislação infraconstitucional, destacando que tal circunstância jurídica se estendeu até a promulgação da Constituição Federal de 1988.

Posto isto, cita-se alguns enunciados da súmula do Supremo Tribunal Federal e ementas de julgados da referida Corte no que se refere à necessidade registro do compromisso de compra e venda ao reconhecimento do direito de adjudicação compulsória.

Trata-se dos enunciados de números 167, 168 e 413, indicados segregadamente, nos termos a seguir.

a) Enunciado nº 167¹³⁵ da súmula do Supremo Tribunal Federal: *“Não se aplica o regime do Dec.-Lei nº 58, de 10-12-1937, ao compromisso de compra e venda não*

¹³⁴ Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constitui%C3%A7%C3%A3o67.htm>. Acesso em: 18 de setembro de 2011.

¹³⁵ Disponível em:

inscrito no Registro Imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro”. Entendeu o STF que o compromisso de compra e venda sem registro em cartório não poderia ser alvo de ação de adjudicação compulsória, execução específica prevista anteriormente no Decreto-lei nº 58/1937. Porém, ressaltou-se a possibilidade de haver cláusula de obrigação de registro do compromisso admitida pelo promitente vendedor no ato de assinatura do contrato, hipótese na qual não seria rejeitada a ação de adjudicação compulsória.

b) Enunciado nº 168¹³⁶ da súmula do Supremo Tribunal Federal: “*Para os efeitos do Dec. -Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, admite-se a inscrição imobiliária do compromisso de compra e venda no curso da ação*”. Ainda em relação à execução específica prevista no Decreto-lei nº 58/1937, admitiu-se o registro do compromisso de compra e venda em momento posterior ao do ajuizamento da ação de adjudicação compulsória.

c) Enunciado nº 413¹³⁷ da súmula do Supremo Tribunal Federal: “*A compra e venda de automóvel não prevalece contra terceiros, de boa-fé, se o contrato não foi transcrito no Registro de Títulos e Documentos*”. Aqui, embora não se trate bem imóvel, permanece mantido o entendimento de que não há falar-se em oposição do contrato a terceiros sem o registro do mesmo no cartório competente, considerando que o caráter real dos contratos decorre do registro. Orlando Gomes¹³⁸ define em breve passagem a referida sistemática ao afirmar que o sem o registro “*continuará seu direito a ser pessoal, tornando-se, pelo registro, um ‘direito negativo de senhorio’*”.

Complementarmente, os enunciados das súmulas do Supremo Tribunal Federal são previstos em seu regimento interno¹³⁹, o qual define que os referidos enunciados de uniformização jurisprudencial somente serão publicados se aprovados pela maioria absoluta de seus membros, conforme se observa no artigo 102, abaixo transcrito:

<http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stf/stf_0167.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

¹³⁶ Disponível em:

<http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stf/stf_0168.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

¹³⁷ Disponível em:

<http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stf/stf_0413.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

¹³⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 7.ed. Rio de Janeiro: Forense. 1980. p. 333.

¹³⁹ Disponível em:

<http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stf/regimento_interno_do_stf.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

“Art. 102 - A jurisprudência assentada pelo Tribunal será compendiada na Súmula do Supremo Tribunal Federal.

§ 1º A inclusão de enunciados na Súmula, bem como a sua alteração ou cancelamento, será deliberada em Plenário, por maioria absoluta.”

Não obstante, a breve indicação da cada uma das súmulas correlacionadas ao tema da presente monografia não esgota a respectiva análise jurisprudencial, tendo em vista as várias decisões promovidas pelo STF em relação à necessidade do registro da promessa de compra e venda ao reconhecimento do direito de pleitear execução específica do contrato em juízo.

Entendia o Supremo Tribunal Federal que o direito à adjudicação compulsória dependia do registro da promessa de compra e venda, uma vez que o artigo 22 do Decreto-lei nº 58/1937 condicionava a execução específica do compromisso de compra e venda à inscrição do referido contrato, o qual lhe conferiria, inclusive, oponibilidade contra terceiros, conforme redação dada pela Lei nº 649/1949¹⁴⁰. Veja-se:

“RECURSO EXTRAORDINÁRIO. O COMPROMISSARIO DE TERRENO LOTEADO ADQUIRIDO A PRESTAÇÕES, MAS SEM A DEVIDA AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEL, NÃO TEM DIREITO A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. VULNERAÇÃO DO ART. 22 DO DECRETO N 58, DE 1937, COM A REDAÇÃO QUE LHE DEU A LEI Nº 649, DE 1949. (RE 38199, SAMPAIO COSTA, STF)”¹⁴¹

“PROMESSA DE VENDA. IMÓVEL NÃO LOTEADO. CONTRATO. SE NÃO FOI INSCRITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, COMO DISPÕE A LEI N. 649/1949, NÃO AUTORIZA COMINATORIA, VISANDO OUTORGA DA ESCRITURA OU ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (RE 68732, THOMPSON FLORES, STF)”¹⁴²

Neste sentido, entendia Orlando Gomes¹⁴³ ao lecionar, na mesma época, que:

¹⁴⁰ “Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 649, de 1949).”

¹⁴¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 38199. Relator Ministro SAMPAIO COSTA.

¹⁴² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 68732. Relator Ministro THOMPSON FLORES.

¹⁴³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 7.ed. Rio de Janeiro: Forense. 1980. p. 328.

“(...) a referida adjudicação somente se torna possível na modalidade de compra e venda (compromisso ou promessa de compra e venda) por efeito da qual a anotação preventiva do contrato impede que o proprietário e compromissário aliene o bem a terceiro.”

Sob o contexto supracitado, consolidou-se o referido entendimento do Supremo Tribunal Federal, atualizando-se apenas a legislação que modificara a redação do Decreto-lei nº 58/1937, pois a Lei nº 6.014/73 viria a atualizar os artigos do Código de Processo Civil contidos no artigo 22 do Decreto-lei. Nesse contexto, reafirmou o Supremo Tribunal Federal o seu entendimento em face do Código de Processo Civil¹⁴⁴ que nada dispunha acerca do registro do contrato como requisito do suprimento judicial da manifestação de vontade da parte inadimplente. Assim manifestou-se o referido colegiado:

“AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS E CONDIÇÃO IMPRESCINDIVEL PARA O SEU DEFERIMENTO EM SE TRATANDO DO IMÓVEL PROMETIDO A VENDA POR INSTRUMENTO PARTICULAR, SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO E JA QUITADO O PREÇO. INTELIGENCIA DOS ARTS. 22 E 23 DO DL. 58/37, NA REDAÇÃO DADA PELA LEI 6.014/73. CORRETA A JURISPRUDÊNCIA DO STF, EM FACE DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTES: RE 84.828; RE 89.191. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL SUPERADO. RE NÃO CONHECIDO. (RE 89864, CORDEIRO GUERRA, STF)”¹⁴⁵

“AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS E REQUISITO INDISPENSÁVEL A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA DE IMÓVEL PROMETIDO A VENDA POR COMPROMISSO PARTICULAR. JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL CONSUBSTANCIADA NAS SUMULAS 167 E 413. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. (RE 108548, CARLOS MADEIRA, STF)”¹⁴⁶

Desta feita, mais uma vez, Orlando Gomes¹⁴⁷ discorre acerca do tema:

“Entre nós, o sistema de anotação preventiva foi aplicado à promessa de compra e venda. Uma vez registrada, o promitente –vendedor não pode

¹⁴⁴ “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.”

“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.”

¹⁴⁵ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 89864. Relator Ministro CORDEIRO GUERRA.

¹⁴⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 108548. Relator Ministro CARLOS MADEIRA.

¹⁴⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 7.ed. Rio de Janeiro: Forense. 1980. p. 332.

alienar o bem nem impedir ou dificultar o cumprimento da pretensão do promitente comprador de se torna seu legítimo proprietário.”

Ademais, ante a necessidade da inscrição do compromisso de compra e venda, concluiu a referida corte pela possibilidade de previsão de cláusula de obrigação de registro pelo promitente vendedor, hipótese na qual não haveria rejeição da ação de adjudicação compulsória, nos seguintes termos:

“AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS E CONDIÇÃO INDISPENSÁVEL A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA DE IMÓVEL PROMETIDO A VENDA POR INSTRUMENTO PARTICULAR, SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO E JÁ QUITADO O PREÇO. NÃO OCORRENCIA, NO CASO, DA RESSALVA FINAL DA SÚMULA 167. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. (RE 84828, MOREIRA ALVES, STF)”¹⁴⁸

Demais disso, o Supremo entendeu que o promitente vendedor que não houver se obrigado a registrar o compromisso de compra e venda, ao impor dificuldades a tal ato, enseja a possibilidade de registro da promessa assim que superadas as referidas dificuldades, ainda que no curso da ação, todavia, antes da sentença de primeiro grau, conforme se observa abaixo:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. A APLICAÇÃO DAS SUMULAS 167 E 413 PRESSUPOE O NORMAL CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AVENCADAS PELAS PARTES. SE O PROMITENTE VENDEDOR, QUE NÃO SE OBRIGOU AO REGISTRO DO CONTRATO, OPOE DIFICULDADES A QUE O FAÇA O PROMITENTE COMPRADOR, RECONHECE-SE COMO REUNIDOS OS REQUISITOS LEGAIS, NO MOMENTO EM QUE ESTE CONSEGUIR SUPERA-LAS, AINDA QUE NO CURSO DA AÇÃO. (RE 99460, CARLOS MADEIRA, STF)”¹⁴⁹

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO LOTEADO. E SUSCEPTÍVEL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA IMÓVEL CUJA PROMESSA DE VENDA TENHA SIDO CELEBRADA POR INSTRUMENTO PARTICULAR, INSCRITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, NO CURSO DA LIDE, ANTES DA SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO, MAS NÃO PROVIDO. (RE 87258, MOREIRA ALVES, STF)”¹⁵⁰

¹⁴⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 84828. Relator Ministro MOREIRA ALVES.

¹⁴⁹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 99460. Relator Ministro CARLOS MADEIRA.

¹⁵⁰ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 87258. Relator Ministro MOREIRA ALVES.

Por fim, destaca-se a possibilidade do adjudicatário pleitear as perdas e danos decorrentes do inadimplemento do contrato por parte do promitente vendedor, quando não atendido o requisito do registro prévio do compromisso. Tal precedente reconheceu o direito do promitente comprador desprovido de promessa registrada obter o retorno ao denominado “*status quo ante*”, *in verbis*:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA PREVISTA NO ART. 22 DO DL 58, DE 10.12.1937, COM A REDAÇÃO DA L.N 649, DE 11.03.1949. DOCUMENTO QUE NÃO SATISFAZ AOS REQUISITOS LEGAIS PARA A ADJUDICAÇÃO. **INEXISTÊNCIA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA INSCRITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDENCIA DO PEDIDO ALTERNATIVO DE RESTITUIÇÃO DAS PRESTAÇÕES E INDENIZAÇÃO.** RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. (RE 64110, ELOY DA ROCHA, STF)”¹⁵¹

“**DUPLA PROMESSA DE COMPRA E VENDA SOBRE O MESMO IMÓVEL.** OBTIDA, POR UM DOS PROMITENTES COMPRADORES, A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA DO PREDIO, EM AÇÃO AJUIZADA CONTRA OS ALIENANTES, **O OUTRO COMPRADOR NÃO FICA IMPEDIDO DE RESPONSABILIZAR POR PERDAS E DANOS O CONTRATANTE IMPROBO,** PELO FATO DE NÃO LHE TER DENUNCIADO A POSTERIOR AÇÃO DE CANCELAMENTO DA INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, PROPOSTA PELO ADJUDICATARIO. (RE 89623, SOARES MUNOZ, STF)”¹⁵²

Nesse contexto, cabe salientar o entendimento de Orlando Gomes¹⁵³ acerca do cabimento de indenização nos casos de impossibilidade de cumprimento do contrato não registrado:

“(...) a referida adjudicação somente se torna possível na modalidade de compra e venda (compromisso ou promessa de compra e venda) por efeito da qual a anotação preventiva do contrato impede que o proprietário e compromissário aliene o bem a terceiro. Nas vendas imediatas de coisas imóveis (...), a segunda venda de mesmo bem não pode ser evitada ou impedida. Se o vendedor a fizer, o primeiro comprador não tem alternativa, assistindo-lhe unicamente o direito de pleitear indenização por inadimplemento culposos da outra parte. Não poderia pedir adjudicação compulsória de uma coisa que já saiu do patrimônio do vendedor faltoso, dirigindo-se ao terceiro adquirente, eis que seu direito não é real e não tem, conseqüentemente eficácia erga omnes.”

¹⁵¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 64110. Relator Ministro, ELOY DA ROCHA.

¹⁵² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 89623. Relator Ministro, SOARES MUNOZ.

¹⁵³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1980. p. 328-329.

Destarte, conclui-se que, enquanto submetida à competência do Supremo Tribunal Federal, a execução específica da promessa de compra e venda condicionava-se ao registro do respectivo instrumento negocial. Todavia, reconheceu-se ao promitente comprador desprovido de compromisso registrado o direito às perdas e danos decorrentes do inadimplemento do contrato.

Assim, anos à frente se daria o início da evolução do entendimento jurisprudencial acerca da necessidade do registro em comento, promovida pelo Superior Tribunal de Justiça quando criado e investido em sua competência relativa à guarda da legislação infraconstitucional, oriunda do texto da Constituição Federal de 1988, conforme se verificará no tópico subsequente.

3.2. O Entendimento Jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça e o Enunciado 239: A Dispensa de Registro da Promessa de Compra e Venda.

Com o advento da Constituição Federal de 05 de outubro de 1988 o STJ foi criado, passando a ser o guardião da legislação infraconstitucional, com competência para conhecer de controvérsias atinentes à promessa de compra e venda e ao direito de adjudicação compulsória¹⁵⁴.

A aludida competência tem por fundamento os artigos 92, II, e 105, III, ambos da Constituição Federal¹⁵⁵, os quais estabelecem que o Superior Tribunal de Justiça integra o Poder Judiciário brasileiro, assim como deverá e julgar as causas relativas à legislação infraconstitucional em sede de recurso especial, *in verbis*:

“Art. 92. São órgãos do Poder Judiciário: I - o Supremo Tribunal Federal; I-A o Conselho Nacional de Justiça; II - o Superior Tribunal de Justiça; (...) Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:(...) III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência; b) julgar válido ato de governo local contestado em face de lei federal; c) der a lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal.” (grifou-se)

Nesse contexto, a nova ordem constitucional reviu conceitos e criou competências, dentre as quais foi incumbido o STJ de guardar a legislação infraconstitucional. Nesta missão, apreciou a questão da necessidade do registro da promessa de compra e venda para o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória imobiliária, decidindo-se pela dispensa do registro, bem como promovendo alteração do tradicional entendimento do STF, até então competente para apreciar tal matéria.

Assim, a fim de externalizar tal mudança de entendimento cumpre citar alguns julgados e enunciados simulados perante o Superior Tribunal de Justiça, conforme se observa a seguir.

¹⁵⁴ Disponível em: <http://www.stj.gov.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=698>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

¹⁵⁵ Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

Inicialmente, no que se refere à jurisprudência sumulada do STJ, elenca-se os enunciados de números 76, 84 e 239.

a) Enunciado nº 76¹⁵⁶ da súmula do STJ: “*A falta de registro de compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor*”. Neste caso, entende o STJ que a produção de efeitos obrigacionais dispensa o registro do compromisso de compra e venda, todavia, não exige o promitente comprador do dever de notificar, instar, requerer, advertir o promitente vendedor a adimplir com a sua parte no contrato antes do ajuizamento da cabível ação judicial. Corroborata tal entendimento a lição de Flávio Tartuce¹⁵⁷, afirmando que “*a súmula 76, também do STJ, confirma que, para a produção de efeitos entre as partes, não há que se falar em registro*”.

b) Enunciado nº 84¹⁵⁸ da súmula do 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*”. Entende, atualmente, o STJ que a posse oriunda de compromisso de compra e venda, mesmo que ausente o registro, enseja a oposição de embargos de terceiro em face de eventual constrição judicial incidente sobre o bem prometido.

c) Enunciado nº 239¹⁵⁹ da súmula do STJ: “*O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*”. Neste aspecto, entendeu o STJ que, por se tratar de instituto jurídico de natureza eminentemente pessoal, não ensejaria a adjudicação compulsória a necessidade de registro prévio da promessa de compra e venda no cartório competente.

Complementarmente, os enunciados das súmulas do STJ são previstos em seu regimento interno¹⁶⁰, o qual define que os referidos enunciados de uniformização

¹⁵⁶Disponível em: <http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stj/stj__0076.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

¹⁵⁷ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. Direito Civil: Direito das Coisas. 2. ed. São Paulo: Método, 2010. p. 410.

¹⁵⁸Disponível em: <http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stj/stj__0084.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

¹⁵⁹Disponível em: <http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stj/stj__0239.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

¹⁶⁰Disponível em: <http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stj/regimento_interno_do_superior_tribunal_de_justica.htm>. Acesso em: 04 de setembro de 2011.

jurisprudencial somente serão publicados se aprovados pela maioria absoluta de seus membros. Senão, veja-se:

“Art. 122. A jurisprudência firmada pelo Tribunal será compendiada na Súmula do Superior Tribunal de Justiça. § 1º Será objeto da súmula o julgamento tomado pelo voto da maioria absoluta dos membros que integram a Corte Especial ou cada uma das Seções, em incidente de uniformização de jurisprudência. Também poderão ser inscritos na súmula os enunciados correspondentes às decisões firmadas por unanimidade dos membros componentes da Corte Especial ou da Seção, em um caso, ou por maioria absoluta em pelo menos dois julgamentos concordantes. § 2º A inclusão da matéria objeto de julgamento na Súmula da Jurisprudência do Tribunal será deliberada pela Corte Especial ou pela Seção, por maioria absoluta dos seus membros. § 3º Se a Seção entender que a matéria a ser sumulada é comum às Seções, remeterá o feito à Corte Especial.(...)”

Não obstante, a breve indicação da cada uma das súmulas correlacionadas ao tema da presente monografia não esgota a respectiva análise jurisprudencial, tendo em vista as várias decisões promovidas pelo STJ em relação à dispensa do registro da promessa de compra e venda ao reconhecimento do direito de pleitear execução específica do contrato em juízo.

Entende o Superior Tribunal de Justiça que o direito à adjudicação compulsória independe do registro da promessa de compra e venda, vez que a natureza do referido instituto tem cunho eminentemente pessoal (obrigacional), conforme se observa nos seguintes julgados:

“PROMESSA DE VENDA DE IMÓVEL - INSTRUMENTO PARTICULAR - ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. DECRETO-LEI 58/37 - LEI 6766/79. A PROMESSA DE VENDA GERA EFEITOS OBRIGACIONAIS NÃO DEPENDENDO, PARA SUA EFICÁCIA E VALIDADE, DE SER FORMALIZADA EM INSTRUMENTO PÚBLICO. O DIREITO A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA E DE CARÁTER PESSOAL, RESTRITO AOS CONTRATANTES, NÃO SE CONDICIONANDO A OBLIGATIO FACIENDI A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. (RESP 198900081659, EDUARDO RIBEIRO, STJ - TERCEIRA TURMA, 18/09/1989)”¹⁶¹

“CIVIL E PROCESSUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - INSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - ADJUDICAÇÃO. I- A PROMESSA DE VENDA GERA EFEITOS OBRIGACIONAIS NÃO DEPENDENDO, PARA SUA EFICÁCIA E VALIDADE, DE SER FORMALIZADA EM INSTRUMENTO PÚBLICO.

¹⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 198900081659. Relator Ministro EDUARDO RIBEIRO.

O DIREITO A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA E DE CARATER PESSOAL, RESTRITO AOS CONTRATANTES, NÃO SE CONDICIONANDO A OBRIGATIO FACIENDI A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMOVEIS. II- RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (RESP 199200048196, WALDEMAR ZVEITER, STJ - TERCEIRA TURMA, 08/06/1992)”¹⁶²

“CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA-E-VENDA. NATUREZA JURIDICA PESSOAL DO DIREITO. OUTORGA UXORIA. DESNECESSIDADE. INSTRUMENTO NÃO-REGISTRADO. VALIDADE. AÇÃO COMINATORIA OU ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. PRECEDENTES DA TURMA. DOCTRINA E JURISPRUDENCIA EM RECENTE ESTUDO DO PROF. HUMBERTO THEODORO JUNIOR. RECURSO DESPROVIDO. I - TENDO EM VISTA A NATUREZA EMINENTEMENTE PESSOAL DOS DIREITOS RESULTANTES DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA-E-VENDA, DESNECESSARIA E A OUTORGA UXORIA DA MULHER QUE FIRMOU O PACTO. II - DISPENSAVEL TAMBEM A INSCRIÇÃO DO INSTRUMENTO NO REGISTRO IMOBILIARIO COMO CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE DAS AÇÕES COMINATORIA E ADJUDICATORIA, SE O QUE SE PRETENDE E FAZER VALER OS DIREITOS ENTRE AS PARTES CONTRATANTES. (RESP 199300215787, SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, STJ - QUARTA TURMA, 03/02/1997)”¹⁶³

“Adjudicação compulsória. 1. É torrencial a jurisprudência da Corte no sentido de que o "direito à adjudicação é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis". 2. Recurso especial conhecido e provido. (RESP 199900159918, CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, STJ - TERCEIRA TURMA, 07/02/2000)”¹⁶⁴

“CIVIL E PROCESSUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - INSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - ADJUDICAÇÃO - OUTORGA UXÓRIA - PRECEDENTES DA CORTE. I - A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento publico. O direito a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis. II - Cabe privativamente à mulher (ou aos seus herdeiros) demandar a anulação dos atos do marido praticados sem a outorga uxória. III - Recurso conhecido e provido. (RESP 200000100510, WALDEMAR ZVEITER, STJ - TERCEIRA TURMA, 16/04/2001)”¹⁶⁵

“Direito civil. Recurso especial. Processo de execução de obrigação de fazer. Compromisso de venda e compra. Anuência em escritura definitiva de

¹⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199200048196. Relator Ministro WALDEMAR ZVEITER.

¹⁶³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199300215787. Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA.

¹⁶⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199900159918. Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO.

¹⁶⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 200000100510. Relator Ministro WALDEMAR ZVEITER.

venda e compra a ser celebrada com terceiro. Possibilidade jurídica do pedido. Legitimidade ativa ad causam. **Direito de arrependimento. Não pactuação.** Execução do contrato já iniciada. **Compromisso de compra e venda. Registro. Desnecessidade.** Ação. Direito real imobiliário. Cônjuge. Citação. Litisconsórcio passivo necessário. Escritura definitiva a ser celebrada por terceiro. Mera oposição de anuência do réu. Desnecessidade de citação do cônjuge. - **Celebrado o compromisso de compra e venda, ainda que não registrado, mas sem cláusula de direito de arrependimento e pago o preço dos imóveis pelo promissário-comprador, é cabível a tutela jurisdicional que tenha por escopo a pretensão executiva de suprir, por sentença, a anuência do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel.** - Se o promitente-vendedor não prometeu celebrar em seu nome o contrato definitivo de compra e venda, mas tão-somente apor anuência em escritura pública a ser outorgada por terceiro, desnecessária é a citação de sua mulher, que menos protegida estaria se citada fosse, **hipótese em que poderia responder pelo descumprimento da obrigação de natureza pessoal assumida por seu cônjuge.** - Recurso especial a que não se conhece. (RESP 200200386107, NANCY ANDRIGHI, STJ - TERCEIRA TURMA, 31/03/2003)¹⁶⁶

Nesse sentido, Flávio Tartuce¹⁶⁷ ensina que a adjudicação compulsória possui natureza jurídica de direito pessoal, visto que seu objeto é o cumprimento de uma obrigação estabelecida contratualmente. Demais disso, ensina que o contrato não possui o condão de transferir a propriedade, afastando qualquer entendimento no sentido de que seu efeito seja real, nos seguintes termos:

“Quanto à natureza real ou pessoal da ação de adjudicação compulsória, dúvidas não há de que se trata de ação de natureza pessoal, uma vez que o objetivo da demanda é a execução *in natura* do contrato. Além disso, por si só, a sentença não transfere a propriedade, sendo necessário o seu registro no Registro de Imóveis. O registro ou não do compromisso não altera a natureza da demanda.”

Complementarmente, a referida corte já fundamentou a aludida dispensa na inexistência de previsão no código de processo civil em relação a qualquer tipo condição de registro para que o magistrado sentencie com vistas a suprir a manifestação de vontade da parte inadimplente, nos seguintes termos:

“PROCESSUAL CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO CELEBRADO SEM CLAUSULA DE ARREPENDIMENTO. PREÇO DEVIDAMENTE QUITADO PELO PROMITENTE COMPRADOR. REGISTRO NO CARTORIO DE IMOVEIS. PRESCINDIBILIDADE. PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA, NOS TERMOS DO ART. 16 DO DEL. 58, DE 1937,

¹⁶⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 200200386107. Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI.

¹⁶⁷ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. Direito Civil: Direito das Coisas. 2. ed. São Paulo: Método, 2010. p. 418.

COMBINADO COM O ART. 640 E 641 DO CPC, E PRESCINDIVEL O REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, CELEBRADO SEM CLAUSULA DE ARREPENDIMENTO E CUJO PREÇO JA TENHA SIDO QUITADO PELO PROMITENTE COMPRADOR. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. (RESP 199500682974, DEMÓCRITO REINALDO, STJ - PRIMEIRA TURMA, 06/10/1997)¹⁶⁸

“DIREITO E PROCESSO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO PARTICULAR. VALIDADE. **REGISTRO. PRESCINDIBILIDADE. ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA DEFERIDA.** CPC, ARTS. 639 E 641. DIVERGENCIA DOUTRINARIA E JURISPRUDENCIAL. PRECEDENTE DA CORTE. RECURSO DESPROVIDO. - A CIRCUNSTANCIA DO **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA TER SIDO CELEBRADO ATRAVES DE INSTRUMENTO PARTICULAR NÃO REGISTRADO NÃO INVIABILIZA, POR SI SO, A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA,** APRESENTANDO-SE HABIL A SENTENÇA A PRODUZIR OS EFEITOS DA DECLARAÇÃO DE VONTADE OMITIDA. (RESP 199000106044, SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, STJ - QUARTA TURMA, 03/06/1991)”¹⁶⁹

Neste aspecto, cumpre lembrar o que ensina Ruy Rosado de Aguiar Júnior¹⁷⁰ ao comentar o Código Civil de 2002, citado por Carlos Roberto Gonçalves abaixo:

“Sabemos que as pessoas, quanto mais simples, menos atenção dão à forma e à exigência de regularizar seus títulos. A experiência revela que os contratos de promessa de compra e venda de imóveis normalmente não são registrados. Não há nenhum óbice em atribuir-lhes eficácia entre as partes, possível mesmo a ação de adjudicação compulsória, se o imóvel continua registrado em nome do promitente vendedor. O Código de Processo Civil (art. 639, atual art. 466-B) não exige o registro do contrato para o comprador ter o direito de obter do Juiz uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.”

Não obstante, entende o Superior Tribunal de Justiça que o registro se mostra necessário apenas à eficácia contra terceiros. Assim, o contrato desprovido de registro em cartório produz efeitos unicamente entre as partes contratantes. É o disposto nos julgados doravante citados:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. **REGISTRO.**

¹⁶⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP199500682974. Relator Ministro DEMÓCRITO REINALDO.

¹⁶⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199000106044. Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA.

¹⁷⁰ AGUIAR JÚNIOR. Ruy Rosado de. **Projeto do Código Civil** – As obrigações e os contratos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 775/18. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 517-518.

INEXIGENCIA. CUIDANDO-SE DE OBRIGAÇÃO PESSOAL NÃO SE EXIGE O REGISTRO DO COMPROMISSO COMO CONDIÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA, SENÃO PARA A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL, O PONÍVEL A TERCEIROS. (RESP 199300315749, DIAS TRINDADE, STJ - QUARTA TURMA, 04/04/1994)”¹⁷¹

“PROMESSA DE VENDA POR ESCRITURA PARTICULAR, SIMPLEMENTE PRENOTADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO CONTRA PROMITENTE VENDEDOR. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL A TERCEIROS, COM REGISTRO DA RESPECTIVA ESCRITURA PÚBLICA. A PROMESSA DE VENDA GERA EFEITOS OBRIGACIONAIS, AINDA QUE NÃO FORMALIZADA POR INSTRUMENTO PARTICULAR E NÃO REGISTRADA. MAS A PRETENSÃO A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA E DE CARÁTER PESSOAL, RESTRITA ASSIM AOS CONTRATANTES, NÃO PODENDO PREJUDICAR OS DIREITOS DE TERCEIROS, QUE ENTREMENTES HAJAM ADQUIRIDO O IMÓVEL E OBTIDO O DEVIDO REGISTRO, EM SEU NOME, NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO. ALEGAÇÃO DE CONTRARIEDADE AO ARTIGO 171, P. 2., II, DO CÓDIGO PENAL, NÃO CARACTERIZADA DIANTE DE SIMPLES NOTÍCIA CRIMINIS FORMULADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. MATÉRIA, ALIAS, NÃO DEVIDAMENTE PREQUESTIONADA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (RESP 199200231985, ATHOS CARNEIRO, STJ - QUARTA TURMA, 17/12/1992)”¹⁷²

“ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO PARTICULAR NÃO REGISTRADO. VALIDADE. ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO. - SEGUNDO JURISPRUDÊNCIA DA CORTE, A PROMESSA DE COMPRA E VENDA SOMENTE RECLAMA INSCRIÇÃO DO INSTRUMENTO PARA SUA VALIDADE E EFICÁCIA PERANTE TERCEIROS, MOSTRANDO-SE HABIL A OBTENÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA EM RELAÇÃO AO PROMITENTE VENDEDOR INDEPENDENTEMENTE DESSE REGISTRO. (RESP 199100164461, SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, STJ - QUARTA TURMA, 16/11/1992)”¹⁷³

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POR INSTRUMENTO PARTICULAR, NÃO REGISTRADO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA, EM DEMANDA CONTRA O PROMITENTE DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. A PROMESSA DE VENDA GERA PRETENSÕES DE DIREITO PESSOAL, NÃO DEPENDENDO, PARA SUA EFICÁCIA E VALIDADE, DE SER FORMALIZADA EM INSTRUMENTO PÚBLICO. A ‘OBLIGATIO FACIENDI’, ASSUMIDA PELO PROMITENTE VENDEDOR, PODE DAR ENSEJO A ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. O REGISTRO IMOBILIÁRIO SOMENTE E

¹⁷¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199300315749. Relator Ministro DIAS TRINDADE.

¹⁷² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199200231985. Relator Ministro ATHOS CARNEIRO.

¹⁷³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199100164461. Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA.

NECESSARIO PARA A PRODUÇÃO DE EFEITOS RELATIVAMENTE A TERCEIROS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO DESPROVIDO. (RESP 199100067784, ATHOS CARNEIRO, STJ - QUARTA TURMA, 30/09/1991)¹⁷⁴

No mesmo diapasão entende Flávio Tartuce¹⁷⁵ entende ser imprescindível o registro quando se deseja reconhecer efeitos do compromisso perante terceiros, conforme trecho transcrito abaixo:

“Partindo para os efeitos perante terceiros, estranhos ao compromisso, já ficou claro que é imprescindível o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis. Como é notório, o registro dará publicidade e ilidirá a boa-fé dos terceiros.”

Acrescenta o referido autor:

“Qualquer negócio jurídico celebrado pelo promitente vendedor, seja ele de natureza pessoal (...) ou de natureza real (...), serão ineficazes com relação ao promissário comprador em razão da existência prévia do compromisso de compra e venda irrevogável. Em relação a essa conclusão, o Enunciado 253 do CJP/STJ, aprovado na III Jornada de Direito Civil, é esclarecedor: ‘O promitente comprador, titular de direito real (art. 1.417), tem a faculdade de reivindicar de terceiro imóvel prometido à venda’. O enunciado apenas garante ao promissário comprador o direito de seqüela, ou seja, de reaver a coisa de quem injustamente o detenha.”

Ademais, em vias de uniformização da jurisprudência no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, foi editado o enunciado 239 da Súmula do STJ, em razão do grande volume de decisões proferidas no sentido de que o direito de adjudicação compulsória se refere a uma obrigação de fazer, de cunho pessoal, não sendo necessário ao seu reconhecimento o registro prévio do compromisso de compra e venda. Confira-se:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. SÚMULA 239/STJ. FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. HIPOTECA POSTERIOR. INEFICÁCIA. I – Em consonância com o enunciado 239 da Súmula desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. II - A hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador em data posterior à celebração da promessa de compra e venda com o promissário-comprador não tem eficácia em relação a este último. Precedentes. Agravo improvido.

¹⁷⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199100067784. Relator Ministro ATHOS CARNEIRO.

¹⁷⁵ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. Direito Civil: Direito das Coisas. 2. ed. São Paulo: Método, 2010. p. 410.

(AGA 200302242694, CASTRO FILHO, STJ - TERCEIRA TURMA, 17/12/2004)¹⁷⁶

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 284 DO CPC. OFENSA NÃO CONFIGURADA. DIVERGÊNCIA NÃO CONFIGURADA. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E AÇÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA. NATUREZAS JURÍDICAS. EFEITOS. DISTINÇÃO. REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS.** INÉPCIA DA INICIAL AFASTADA. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. - Violação ao art. 284 do CPC não configurada no caso, pois posteriormente juntadas aos autos as matrículas, que mereceram análise no Tribunal de origem. - **Na ação 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; na ação de adjudicação compulsória o registro imobiliário do pré-contrato somente se mostra imprescindível para surtir efeitos erga omnes, hipótese em que a sentença transfere a propriedade do bem, ao passo que, não havendo o prévio registro, produzirá efeitos apenas entre as partes, tão-somente substituindo a vontade do vendedor, nos termos da Súmula nº 239/STJ.** - Não há que se falar em inépcia da inicial, na presente hipótese, pois prescindíveis as certidões de matrícula, na medida em que consignado no acórdão hostilizado que o autor instruiu a inicial com o compromisso de compra e venda, ao qual se anexa a relação pormenorizada de todos os imóveis que formam o imóvel rural em tela, com a indicação expressa da área de cada bem, de suas respectivas matrículas e, inclusive, dos direitos meramente possessórios ou hereditários que a ré teria sobre dois desses imóveis. Ademais, o autor não exige mais do que efetivamente poderia ser cumprido pela ré, chegando mesmo a se contentar com a mera possibilidade de vir a adquirir, num futuro incerto, a propriedade daquela parcela dos bens sobre os quais a agropecuária possui simplesmente a posse ou direitos hereditários. - Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (RESP 199800851445, CESAR ASFOR ROCHA, STJ - QUARTA TURMA, 15/04/2002)¹⁷⁷

“DIREITO CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESNECESSIDADE. SÚMULA/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO. - **Nos termos do enunciado nº 239 da súmula/STJ, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.** (RESP 199800673113, SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, STJ - QUARTA TURMA, 20/11/2000)¹⁷⁸

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Falta de registro. Adjudicação. **É possível a adjudicação de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda de apartamento, ainda que não inscrito no Registro de Imóveis.** Precedentes. Recurso não conhecido. (RESP

¹⁷⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AGA 200302242694. Relator Ministro CASTRO FILHO.

¹⁷⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199800851445. Relator Ministro CESAR ASFOR ROCHA.

¹⁷⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199800673113. Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA.

199900997670, RUY ROSADO DE AGUIAR, STJ - QUARTA TURMA, 28/02/2000)¹⁷⁹

Nesse contexto, Tartuce¹⁸⁰ entende que o compromisso de compra e venda remete-se à produção de efeitos meramente pessoais, ou obrigacionais, bem como indica a validade do Enunciado 239 da Súmula do STJ após a entrada em vigor do Código Civil de 2002, dispondo em contrário. Assim leciona o referido autor:

“Com relação às partes, o compromisso produz todos os efeitos obrigacionais independentemente do registro junto ao Registro de Imóveis. A eficácia inter partes é completa, sendo despicando o seu registro.”

E complementa:

“A demonstrar que a Súmula 239 não deve ser tida como cancelada, na I Jornada de Direito Civil, aprovou-se o Enunciado 95, prevendo que ‘O direito de 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 239 do STJ)’.”

Finalmente, conclui-se que, após a promulgação da Constituição Federal de 1988, quando foi criado o Superior Tribunal de Justiça, a execução específica da promessa de compra e venda passou a independe de prévio registro do respectivo instrumento negocial. Assim, reconhece-se ao promitente comprador desprovido de compromisso registrado o direito à adjudicação compulsória do imóvel em face do promitente vendedor por se tratar de instituto de cunho eminentemente pessoal.

Não obstante, o Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil ratificou, após a edição do Código Civil de 2002, o entendimento de que o direito de adjudicação compulsória, quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário, restando o conflito até então existente, solucionado.

¹⁷⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 199900997670. Relator Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR.

¹⁸⁰ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. Direito Civil: Direito das Coisas. 2. ed. São Paulo: Método, 2010. p. 410.

Nos casos em que inexistir possibilidade de cumprimento do contrato, assiste ao promitente comprador o direito à indenização pelas perdas e danos decorrentes do aludido inadimplemento, conforme artigo 389 do Código Civil de 2002¹⁸¹.

¹⁸¹ **Art. 389.** Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

CONCLUSÃO

De todas as questões abordadas na presente monografia, conclui-se que, juridicamente, a hipótese de verificação proposta é válida.

Inicialmente, faz-se imperiosa a anotação de que as distinções atinentes à natureza de cada uma das espécies de direito, seja real ou pessoal, apresentam-se como fator decisivo na definição da natureza jurídica da adjudicação compulsória. Assim, a constituição do direito de adjudicação compulsória, previsto e disciplinado no artigo 1.418 do Código Civil, remete-se à sua natureza pessoal e aos seus efeitos *inter partes*, vez que a relação contratual tem por objeto uma obrigação de fazer, qual seja a de transferir o domínio do imóvel por meio da manifestação de vontade perante a celebração do contrato definitivo.

D'outro giro, o registro do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel confere ao promitente comprador o direito real de aquisição, previsto no artigo 1.225 e disciplinado no artigo 1.417 do Código Civil Brasileiro de 2002, sendo oponível *erga omnes*, em razão do direito de seqüela decorrente do registro do contrato.

Demais disso, a promessa de compra e venda, ato jurídico *inter vivos*, sem cláusula de arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, confere ao promitente comprador direito real à aquisição do imóvel prometido, dotado de prerrogativas e características elementares de um direito real, ao passo que constitui espécie de direito real limitado, incidente sobre coisa alheia, dada a ausência da reunião de todos os poderes inerentes ao domínio.

Por outro lado, em que pese a legislação atual referir-se à promessa como “instrumento preliminar”, conclui-se que a promessa de compra e venda não possui características de mero contrato preliminar tradicional, visto o seu caráter peculiar, *sui generis*, com requisitos e efeitos típicos de contratos definitivos, bem como a distinção de obrigações geradas a partir da celebração de cada uma das modalidades contratuais em análise, qual seja o fato de o contrato preliminar pressupor obrigação de fazer – realização do contrato definitivo – e, do outro lado, o fato de a promessa irretratável de compra e venda gerar obrigação de dar – externalização da vontade referente ao cumprimento da obrigação, realizando apenas um ato devido, dispensando a elaboração de um novo contrato.

Neste contexto, foi identificada a necessidade de alteração do Código Civil Brasileiro para incluir a promessa de compra e venda no rol dos contratos autônomos, tornando-a título aquisitivo autônomo, dispensando a elaboração de nova escritura e a respectiva interpelação judicial em casos de recusa, desde que respeitados os requisitos e hipóteses legais devidamente definidos pelo legislador ordinário, considerando o registro da promessa modo de transferência dominial, situação na qual o direito do promitente comprador deixaria de ser um direito real limitado.

De toda forma, o registro constitui requisito essencial à constituição do direito real de aquisição, concretizando a pretendida proteção do promitente comprador em relação a terceiros, ao passo que o princípio da publicidade fundamentada o direito de seqüela e a oponibilidade *erga omnes* do contrato registrado, sendo certo que eventual terceiro adquirente do imóvel prometido será preterido em seu direito caso a promessa se encontre anteriormente registrada, vez que o ato de registrar pressupõe o conhecimento por parte de toda a sociedade da relação jurídica de direito real estabelecida entre os compromissários.

Ademais, verificou-se a flagrante intenção do legislador civilista em limitar o direito de disposição da coisa prometida pelo promitente vendedor por meio do registro da promessa e a apontada confusão existente entre natureza jurídica da adjudicação e a eficácia da pretensão aquisitiva.

O direito de adjudicação compulsória possui natureza jurídica pessoal, ao passo que o registro da promessa confere eficácia real à relação jurídica, oponível a terceiros adquirentes displicentes em seu dever de consulta prévia aos assentos registrais do imóvel a ser adquirido.

No que se refere à divergência entre o artigo 1.418 do Código Civil de 2002 e o Enunciado 239 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, há de se reconhecer a necessidade de se interpretar de forma sistemática as referidas normas, dada a harmonia ontológica dos dispositivos normativos no ordenamento jurídico, sustentado por Bobbio. Demais disso, o Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil ratificou, após a edição do Código Civil de 2002, o entendimento de que o direito de adjudicação compulsória, quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário, restando o conflito até então existente, solucionado.

Desta feita, o artigo 1.418 do Código Civil deve ser aplicado de cumulativamente ao artigo 466-B do Código de Processo Civil e ao Enunciado 239 da Sumula do STJ, acolhendo a demonstração jurídica de que o direito à adjudicação compulsória constitui verdadeira execução específica do contrato de promessa de compra e venda consubstanciada na pretensão de obter a prestação obrigacional sinalagmática, correspondente a um direito pessoal e não a um direito real.

Finalmente, sob uma análise jurisprudencial evolutiva, constatou-se que o STF entendia necessário o registro prévio da promessa de compra e venda ao reconhecimento do direito à adjudicação compulsória, sendo reconhecido ao promitente comprador portador de promessa sem registro o direitos às perdas e danos quando alienado a terceiro o imóvel prometido. Após a promulgação da CF/1988, criado o STJ, este passou a tratar de controvérsias relativas à legislação infraconstitucional, entendendo que tanto a promessa de compra e venda quanto a adjudicação compulsória possuem caráter eminentemente pessoal, produzindo efeitos meramente obrigacionais entre os contratantes, sendo dispensado o registro do compromisso, salvo nos casos em que se pretenda opor o contrato a terceiros, hipótese na qual somente o registro do contrato poderia ilidir a boa-fé de eventual adquirente estranho à relação jurídica da promessa original.

Todavia, caso não seja registrado o compromisso de compra e venda e alienado o imóvel prometido a terceiros, restará ao promitente comprador pleitear a aplicação da regra geral de inadimplemento contratual estabelecida no artigo 389 do Código Civil de 2002, pois o imóvel estará registrado em nome de outrem, alheio à relação contratual, pessoal, estabelecida pela pactuação da promessa de compra e venda, restando ao promitente comprador apenas o direito de pleitear as perdas e danos, tal como ocorria antes da edição do Decreto 58/1937, pela regra do artigo 1.088 do Código Civil de 1916.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR JÚNIOR. Ruy Rosado de. **Projeto do Código Civil**. As obrigações e os contratos. São Paulo: Revista dos Tribunais.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil**: Reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.
- BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. trad. Maria Celeste C. J. Santos; Verificação Técnica: Claudio De Cicco; apres. Tércio Sampaio Ferraz Júnior. 10. ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999.
- CORDEIRO, Menezes A. **Direitos Reais**. Lisboa: Lex Edições Jurídicas, 1993.
- DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Novo Código Civil comentado**. Coordenação de Ricardo Fiuza. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- FREITAS, Juarez. **A Interpretação Sistemática do Direito**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2002.
- GATTI, Edmundo. **Teoria general de los Derechos Reales**. 1. 1. ed. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- GOMES, Orlando. **Contratos**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1970.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: atualizado por Luis Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1980.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- JUNIOR, Valter Farid Antônio. **Compromisso de compra e venda**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2009.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil**: Obrigações em Geral. 6. ed. Rio de Janeiro Freitas Bastos, 1995.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado: Tomo 13.** 4. ed. São Paulo: RT, 1983.

MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos Reais:** segundo as preleções do Prof. Doutor C.A. da Mota Pinto ao 4º ano jurídico de 1970-71. 1. ed. Coimbra: Almedina, 1971.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil.** 37. ed. Atualizado por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil:** Contratos. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil:** Direitos Reais. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas.** 1. ed. Campinas: Russel Editores, 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas.** Rio de Janeiro: Forense, 2004.

ROMITTI, Mário Müller. **Comentários ao Código Civil Brasileiro.** Coordenação de Arruda Alvim e Thereza Alvim. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil:** Direito das Coisas. 2. ed. São Paulo: Método, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** Direitos Reais. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao novo Código Civil.** Coordenação de Sálvio de Figueiredo Teixeira. 11. ed. São Paulo: Forense 2004.