

O compromisso de compra e venda, as Súmulas do Supremo Tribunal Federal de números 166, 167 e 412 e jurisprudência da Suprema Corte

FABIO MARIA DE MATTIA

Professor Livre Docente do Departamen-
to de Direito Civil da Faculdade de
Direito da Universidade de São Paulo

SUMÁRIO

- 1 — Noções introdutórias
- 2 — Evolução da promessa de contratar ao compromisso de compra e venda
- 3 — Conceito de compromisso de compra e venda, conceito de contrato de cessão de compromisso de compra e venda e conceito de contrato de promessa de cessão de direitos de compromisso de compra e venda
- 4 — Natureza jurídica do compromisso de compra e venda
- 5 — Natureza jurídica do direito real gerado pelo compromisso de compra e venda registrado ou pela promessa de cessão de compromisso de compra e venda ou pela promessa de cessão de direito sobre compromisso de compra e venda
- 6 — *Partes Intervinentes no compromisso de compra e venda*
- 7 — Requisitos para a obtenção do "direito real de aquisição"
- 8 — Efeitos do compromisso de compra e venda registrado — Execução
- 9 — Causas da resolução

1 — Noções introdutórias

O instituto do compromisso de compra e venda ainda está se desenvolvendo, a construção jurisprudencial tem apontado novos rumos e há necessidade de assimilar na legislação os progressos obtidos em doutrina e na jurisprudência.

JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JUNIOR, em obra recente (**O Compromisso de Compra e Venda — Uma Tentativa de Atualização**, São Paulo, 1978, dissertação mimeografada, pág. 121), ensina que “a matéria não é estática, mas, dinâmica porque existem muitos pontos em torno dos quais o debate está longe de terminar” e conclui que o assunto revela “um dinamismo incomum”.

Por sua vez, CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA, com sua autoridade de consagrado Mestre, assevera que “este instituto não completou o seu ciclo evolutivo em nosso direito. A tendência será extremá-lo desengandamente dos demais, fixando-lhe o **conceito** e as **tendências**, **acentuando os elementos que o geraram fora do Código**. E conclui — “prevemos mesmo que, a exemplo do que a Comissão de 1965 já fez (OROSIMBO NONATO, ORLANDO GOMES, CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA), um projeto de Código Civil que intente captar o pensamento juscivilístico nacional propenderá inevitavelmente pela fixação de rumos ainda mais avançados para este novo direito real” (**Instituições de Direito Civil — Direitos Reais**, volume IV — Rio — São Paulo, Companhia Editora Forense, 1970, pág. 304).

2 — Evolução da promessa de contratar ao compromisso de compra e venda — O problema do arrependimento

Antes do advento do Decreto-Lei nº 58 era habitual aperfeiçoar-se uma promessa de contratar sem cláusula de arrependimento, mas, como a recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura de venda e compra só gerava ao promitente comprador efeitos pessoais apenas restava a alternativa de pleitear o pagamento de indenização por perdas e danos por parte do promitente vendedor ainda que pago o preço convencionado.

Deste modo os promitentes compradores ficavam ao alvedrio do promitente vendedor em honrar a palavra dada e outorgar a escritura de venda e compra, e a recusa deste impedia exigissem aqueles a entrega efetiva do imóvel que haviam prometido adquirir e cujo preço haviam pago em sua totalidade.

Diante da necessidade de proteger as camadas mais humildes da população que não tinham outra alternativa senão adquirir o imóvel, sobre o qual desejavam construir sua moradia, a prazo, o Decreto-Lei nº 58, de 10-12-1937, atribuiu à promessa de compra e venda, embora restrito o seu campo de atuação aos imóveis loteados, o caráter de direito real.

Bastava, portanto, preenchesse o compromisso de compra e venda os requisitos necessários para o contrato definitivo que comportaria execução específica, habilitando o promitente comprador a exigir judicialmente a declaração de vontade recusada ou seu suprimento, bem como a entrega da coisa.

Com o advento do Código de Processo Civil de 1939, deu-se um enorme avanço para a proteção dos promitentes compradores de imóveis

loteados, pois o artigo 1.006 cogitou da execução de sentença nas obrigações de fazer, quando seu objeto fosse declaração de vontade, o que enseja, na lição de CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA, a seguinte distinção: "se a promessa de compra e venda reveste todos os requisitos da compra e venda, é dotada de execução direta, suprimindo o juiz a emissão volitiva do vendedor, e valendo a sentença como escritura, a ser transcrita no registro imobiliário" (ob. cit., págs. 305 e 306).

A evolução levou à criação de um direito real de promessa de venda através do artigo 1º da Lei nº 649, de 11 de março de 1949, a qual incluiu ao lado dos imóveis loteados os não loteados. SILVIO RODRIGUES fala na atribuição de caráter real aos direitos do compromissário comprador (Direito Civil — Dos Contratos e das Declarações Unilaterais de Vontade — São Paulo, Edição Saraiva, 1972, pág. 162).

Mas o instituto só seria um meio, realmente, eficaz para possibilitar a aquisição de terrenos aos menos favorecidos desde que se impedisse a inclusão, no bojo de um compromisso de compra e venda regido pelo Decreto-Lei nº 58, da cláusula de arrependimento.

E tal providência o legislador a tomou ao dispor no artigo 15 do Decreto-Lei nº 58: "Os compromissários têm o direito de, antecipadamente ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda".

Dai se deduz a proibição de inserção de cláusula de arrependimento ou, na inexistência no instrumento de tal cláusula, pudesse se admitir a desistência de tal faculdade jurídica por parte do promitente vendedor.

Como o texto legal não fala, expressamente, em proibição de arrependimento ou em arrependimento, foi necessário, em consonância com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, que referida Corte criasse a Súmula nº 166 que estatui: "É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-Lei nº 58, de 10-12-1937".

ROBERTO ROSAS justifica-a do seguinte modo: "A Súmula nº 166 do STF considera inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-Lei nº 58/1937, colocando-se dentro do espírito do citado diploma legal que foi baixado, considerando que o artigo 1.088 do Código Civil deixava praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que tinham por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das empresas vendedoras. A prática do exercício da faculdade de arrependimento era muito comum anteriormente a 1938 com fito de especulação. Não se admite o arrependimento, nesses compromissos, ainda que haja cláusula de arrependimento, principalmente quando o contratante descumpre o contrato. Adota-se o princípio *exceptio non adimplet contractus*, inserto no artigo 1.092 do Código Civil (RE nº 61.935, Relator Ministro GONÇALVES DE OLIVEIRA, RTJ nº 47/495 e RE nº 45.158, Relator Ministro OSWALDO TRIGUEIRO, RTJ

nº 41/355). (**Direito Sumular**, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 1978, págs. 71 e 180).

Compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento:

Mas desde que o compromisso de compra e venda preveja a cláusula de arrependimento e não tenha sido aperfeiçoado, sob a proteção do Decreto-Lei nº 58, o exercício da faculdade jurídica, o arrependimento está condicionado ao que dispõe a Súmula nº 412 do Supremo Tribunal Federal:

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

Contudo já se configurou jurisprudência no sentido de, mesmo havendo cláusula de arrependimento, poder o compromisso de compra e venda ser registrado.

Decisão unânime da 2ª Turma do Supremo Tribunal Federal (RT nº 328/780) diz: “a cláusula de arrependimento não obsta a que o compromitente comprador adquira, pela inscrição da promessa no Registro Imobiliário, direito real oponível a terceiros”.

Para SILVIO RODRIGUES é insustentável o entendimento expresso no referido julgado “pois, sendo lícito o arrependimento, posto que avençado, nada impede o vendedor de se desdizer, para alienar a outrem a coisa anteriormente prometida. Portanto, o direito do promissário comprador não seria oponível ao adquirente, nem o segundo negócio poderia ser desfeito mediante alegação da preexistência de um compromisso anterior” (**Direito Civil, Direito das Coisas** — 4ª edição revista e aumentada, São Paulo, Edição Saraiva, 1972, pág. 305).

Mas deve-se levar em conta o papel protetivo da jurisprudência impedindo que a ingenuidade do contratante o obstasse de, pago o preço, obter o domínio do imóvel para si. Conveniente, pois, permitir-se a inscrição, sendo certo que a cláusula de arrependimento funcionará como causa da resolução do referido contrato.

ARNOLDO WALD distingue “a compra e venda criando uma obrigação de dar e admitindo a imissão na posse por parte do adquirente, e a simples promessa criadora de uma obrigação de fazer (contratar a compra e venda) que, na hipótese de inexecução por parte dos contratantes, dava margem apenas a uma indenização em dinheiro (**Curso de Direito Civil Brasileiro — Obrigações e Contratos**, 4ª edição revista e atualizada, São Paulo, Sugestões Literárias S/A, 1974, pág. 252).

Este era o quadro antes da vigência do Decreto-Lei nº 58.

3 — **Conceito de compromisso de compra e venda, conceito de contrato de cessão de compromisso de compra e venda, e conceito de contrato de promessa de cessão de direitos de compromisso de compra e venda**

Para RUBENS LIMONGI FRANÇA: "O compromisso de compra e venda é uma modificação da compra e venda que consiste em um ato pelo qual o compromitente vendedor se obriga perante o compromissário comprador a, mediante o pagamento do preço, em prestações ou de uma só vez, outorgar a este último escritura definitiva de alienação de objeto (**Manual de Direito Civil** — 4º volume, Tomo II, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais Ltda., 1963, pág. 89).

Já para ORLANDO GOMES "é, pois, a promessa de venda, que melhor se diria **compromisso de venda** para prevenir ambigüidades, o contrato típico pelo qual as partes se obrigam reciprocamente a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel, mediante a reprodução do consentimento no título hábil" (**Direitos Reais**, Tomo 2º, 3ª edição, Rio—São Paulo, Companhia Editora Forense, 1969, pág. 448).

Ensina SÍLVIO RODRIGUES como sendo "o ajuste de vontades, por meio do qual os contratantes prometem reciprocamente levar a efeito uma compra e venda. Na compra e venda, o vendedor se obriga a transferir o domínio, e este efetivamente se transfere, com a transcrição do título no Registro de Imóveis. Todavia, na mera promessa bilateral de venda e compra, o promitente vendedor apenas promete que, no futuro, e se receber o preço, venderá o imóvel prometido. De modo que continua titular do domínio, o qual será de futuro transferido. Tal posição constitui, obviamente, excelente garantia para o vendedor" (ob. cit., págs. 162 e 163).

A figura do CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS está prevista no artigo 69 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que dispõe:

"O contrato de promessa de cessão de direitos relativos a imóveis não loteados, sem cláusula de arrependimento e com imissão de posse, uma vez inscrita no registro geral de imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no art. 16 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e no art. 346 do Código de Processo Civil."

Tal instituto, também, está previsto no art. 22 do Decreto-Lei nº 58 na redação que lhe deu o artigo 1º da Lei nº 6.014, de 27-12-1973, segundo o qual:

"Os contratos, sem cláusula de arrependimento de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos

a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos arts. 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.”

O art. 35, § 4º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, outorga direito real ao ajuste preliminar inclusive quando se tratar de carta proposta desde que averbado no Registro de Imóveis. Diz o referido parágrafo:

“Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no **caput** deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.”

4 — Natureza jurídica do compromisso de compra e venda

Deve-se distinguir a natureza jurídica do compromisso de compra e venda e a natureza jurídica do direito real de aquisição.

O compromisso de compra e venda nasceu, livremente, “como ato jurídico atípico, em virtude das necessidades sociais e da autonomia da vontade, foi regulado pelo Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, no que concerne ao “loteamento e à venda de terrenos para pagamento em prestação. A partir daí podemos considerá-lo um contrato nominado cuja tipicidade, oriunda desse diploma, se consagrou com o direito consuetudinário” (RUBENS LIMONGI FRANÇA, ob. cit., pág. 89).

Para SÍLVIO RODRIGUES é um contrato preliminar que objetiva um contrato futuro de venda e compra, o contrato definitivo (**Direito Civil, Direito das Coisas** — 4ª edição revista e aumentada, São Paulo, Edição Saraiva, 1972, pág. 298).

Mas, se na origem o compromisso de compra e venda significava o acordo por meio do qual os contratantes prometem reciprocamente levar a efeito uma compra e venda, mantido, contudo, o domínio dos vendedores, aos poucos, foram se difundindo os contratos com cláusula de irrevocabilidade e a seguir a evolução se fez sentir no sentido de atribuir aos compromissários um direito real oponível a terceiros e o direito de adjudicação compulsória, desde que o instrumento do negócio jurídico tivesse sido levado a registro.

A evolução, contudo, tinha que fixar novos rumos, o que sucedeu quando se passou a admitir que o princípio “nemo precise cogi potest ad factum” (Ninguém pode precisamente ser coagido a fazer alguma coisa) permitia que, “quando a obrigação de fazer consistisse na emissão de uma declaração de vontade, era ela suscetível de execução direta, pois a sentença que reconhecesse a obrigação passava a substituir a decla-

ração que não fora emitida. Essa evolução do compromisso de compra e venda, ocorrida no direito brasileiro, veio atender a um reclamo de segurança nos negócios imobiliários, imposta pelas necessidades da prática" (SÍLVIO RODRIGUES, ob. cit., págs. 164 e 165).

Para CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, originariamente há de ser um **pré-contrato**, que, como toda avença desta espécie, tem por objeto a celebração de outro, que será, então, o contrato definitivo. Para que tenha existência o direito real, é mister a verificação de *elementos específicos*, ou requisitos que diferem, pela sua peculiaridade, dos encontrados no contrato preliminar gerador este de um direito de crédito, também chamado (embora inadequadamente) direito pessoal (ob. cit., pág. 305).

Para DARCY BESSONE DE OLIVEIRA ANDRADE, "no compromisso de compra e venda se verifica a suspensão do efeito translativo da alienação, até o pagamento do preço" (**Da Compra e Venda — Promessa e Reserva de Domínio**, Belo Horizonte, 1960, pág. 90, nº 30).

Em resumo, pois, trata-se de um *pré-contrato*, de um contrato preliminar que, contudo, contendo todos os requisitos de um contrato definitivo, e por ser irrevogável e por ter sido levado a registro (art. 167, I, 20 da Lei nº 6.015) (*) gera um direito real de aquisição incluído no elenco dos direitos reais previsto no artigo 674 do Código Civil Brasileiro.

5 — Natureza jurídica do direito real gerado pelo compromisso de compra e venda registrado ou pela promessa de cessão de compromisso de compra e venda ou pela promessa de cessão de direitos sobre compromisso de compra e venda

A partir do advento do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ampliou-se a enumeração dos direitos reais prevista no art. 674 do Código Civil Brasileiro.

O art. 22 de referido Decreto-Lei nº 58 estatui:

"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 conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos arts. 16 desta Lei e 346 do Código de Processo Civil."

Contudo, esta é a redação que lhe foi dada pelo art. 1º da Lei nº 649, de 11 de março de 1949, que ampliou a abrangência de tal direito real, pois a redação primitiva só abrangia os imóveis loteados e estendeu os benefícios do novo direito real, também, aos compromissos de compra e venda sobre imóveis não loteados, ainda que dissesse respeito tanto ao

(*) NR: a referência é ao texto atualizado da Lei nº 6.015/73.

compromisso de compra e venda, quanto a promessa de cessão do compromisso de compra e venda.

Mas as necessidades práticas levaram à inclusão no âmbito deste novo direito real, também, das promessas de cessão de direito e promessa de contratar expressas em forma de cartas-propostas, como se deduz dos arts. 69 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, art. 35, § 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 22 do Decreto-Lei nº 58, na redação que lhe deu o art. 1º da Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973, e do art. 25 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Artigo 69 da Lei nº 4.380:

“O contrato de promessa de cessão de direitos relativos a imóveis não loteados, sem cláusula de arrependimento e com imissão de posse, uma vez inscrita no Registro Geral de Imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no art. 16 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e no art. 346 do Código de Processo Civil.”

Artigo 35, § 4º, da Lei nº 4.591:

“Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no **caput** deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.”

Mas o art. 5º do Decreto-Lei nº 58, em consonância com o art. 676 do Código Civil Brasileiro, é que atribui à averbação do instrumento de compromisso de compra e venda, ou promessa de cessão do compromisso de compra e venda ou promessa de cessão de direitos sobre compromisso de compra e venda a força de criar um direito real oponível contra terceiros quando dispõe:

“A averbação atribui ao compromissário direito real, oponível a terceiros, quanto a alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.”

Artigo 25 da Lei nº 6.766:

“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.”

Finalmente, a ampliação do campo de atuação desta nova categoria de direito real completou-se com a redação dada ao art. 22 do Decreto nº 58 pelo art. 1º da Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973, que dispõe:

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

Após a indicação do fundamento legal desta nova categoria de direito real, devemos analisar-lhe a natureza jurídica.

Os autores variam a respeito, uns considerando nova espécie de direito real sobre coisa alheia de uso e gozo, outros considerando um direito real *sui generis* e, finalmente, a corrente a que nos filiamos que vê no direito real oponível a terceiros atribuído ao promissário comprador de imóvel um direito real de aquisição.

Desde logo é necessário esclarecer que referido direito não se confunde com o direito de propriedade, pois o promitente vendedor continua titular do domínio enquanto não houver escritura de venda e compra levada a registro ou enquanto não houver a adjudicação compulsória ao domínio do promitente comprador através de prestação jurisdicional.

SÍLVIO RODRIGUES manifesta-se a favor de seu enquadramento como **direito real sobre coisa alheia de uso e gozo**. Ensina ele:

“É evidente que, não sendo o promissário comprador dono da coisa, cujo domínio remanesce em mãos do promitente vendedor, o direito real a ele conferido não recai sobre a coisa própria, mas, sim, sobre coisa alheia. Trata-se, portanto, de direito real sobre coisa alheia. Parece-nos indiscutível ter a promessa irretratável de venda o caráter de direito real de gozo, pois o que visou o legislador não foi afetar a coisa ao pagamento preferencial do credor, mas, sim conferir ao promissário comprador uma prerrogativa sobre a coisa vendida: **a)** de gozá-la e de fruí-la; **b)** de impedir sua válida alienação a outrem; **c)** de obter sua adjudicação compulsória, em caso de recusa do promitente em outorgar ao promissário a escritura definitiva de venda e compra” (**Direito Civil, Direito das Coisas**, 4ª edição revista e aumentada, São Paulo, Edição Saraiva, 1972, págs. 297 e 298). AGOSTINHO ALVIM parece ser partidário deste ponto de vista conforme se vê em **Da Compra e Venda e da Troca**, 1ª edição, Rio-São Paulo, Forense, 1961, pág. 268.

Já ORLANDO GOMES o considera um direito real *sui generis* que, “reduz-se verdadeiramente a simples limitação do **poder de disposição**

do proprietário que o constituiu. Uma vez transcrito, proibido fica de alienar o bem, e se o fizer, o compromissário ou promitente comprador, sendo titular de um direito com **seqüela** poderá reivindicar a propriedade do imóvel, tanto que execute o contrato de compromisso". Não constitui, pois, direito de propriedade e conclui:

"Evidente se torna, assim, que não tem direito real sobre coisa própria. É verdade que o direito do promitente vendedor se converte praticamente numa **recordação de propriedade esterilizando-se completamente**, mas, por outro lado, pode voltar à sua plenitude, se o contrato for resolvido."

Por outro lado, "sem dúvida alguma, o direito do compromissário é tão extenso que se assemelha ao **domínio útil**. Tem a posse do bem, podendo exercer as faculdades de uso e gozo, admitindo-se, até, que lhe assiste o poder de disposição em consequência da prerrogativa de transpassar o contrato. Mas, nem por isso se torna dono do imóvel que prometeu comprar. Habilitando-se terceiro a adquiri-lo, cede apenas seus direitos, na medida em que os tem, sem que se possa afirmar que a cessão implica transferência de domínio" (ob. cit., págs. 459 e 460).

Mas o enfoque que parece ser definitivo é dar-lhe o **nomen juris de direito real de aquisição**, como o fazem MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA e o extraordinário renovador dos estudos dos direitos reais, JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO.

O primeiro escritor, após denominar o instituto de direito real de aquisição, lembra que "o ônus real resultante do compromisso de promessa de compra e venda se reflete sobre o **ius disponendi**, por isso que, quando mesmo o devedor venha a alienar a coisa que prometeu vender, o comprador, ao adquiri-la, se subordina igualmente ao ônus real que sobre ela pesa, ou seja, a obrigação de outorgar a escritura definitiva" (**Curso de Direito Civil**, volume VI — 2ª edição, Rio-São Paulo, Livraria Freitas Bastos S/A, 1962, págs. 37 e 39).

CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA refuta a inclusão como direito real de gozo ou fruição face a diferenciação dos elementos, quer ontológicos, como etiológicos que o constituem.

E fixa sua posição:

"É um direito real novo, pelas suas características, como por suas finalidades. E deve, conseqüentemente, ocupar um lugar à parte na classificação dos direitos reais. Nem é um direito real pleno ou ilimitado (propriedade), nem se pode ter como os direitos reais limitados que o Código Civil, na linha dos demais, arrola e disciplina. Mais próximo da sua configuração, andou SERPA LOPES quando fez alusão a uma categoria de **direito real de aquisição**, ocupada pela promessa de venda" (ob. cit., pág. 304).

JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO considera haver um direito real de aquisição quando há um contrato-promessa com eficácia real e explica:

“Há sim, um direito subordinado, que reforça e garante a obrigação de alienar ou onerar, e por força do qual o beneficiário da promessa pode fazer reverter para si a coisa sobre que terceiro (ou talvez também o próprio promitente) tem um válido direito de propriedade. Este direito tem sempre um nexo com o direito ao contrato, resultante do contrato-promessa, mas para os nossos fins não interessa apurar a natureza desse nexo. Basta-nos apontar o direito real de aquisição que passa a atingir a coisa, e cuja atuação é potestativa (muito embora, como é normal nesses casos, esse direito deva ser judicialmente exercido). Aqui temos pois, uma nova modalidade” (*Direitos Reais* — 2ª edição — Lisboa, 1973, págs. 528 e 529).

6 — Partes intervenientes no compromisso de compra e venda

No compromisso de venda e compra ambos os contratantes assumem obrigações: o compromitente vendedor que promete vender e o compromitente comprador que promete comprar.

Quando há contrato de promessa de cessão de compromisso de compra e venda, temos, de um lado, o compromitente-cedente e, de outro lado, o compromitente-cessionário.

As partes intervenientes na promessa de cessão de direitos sobre compromisso de compra e venda são o cedente e o cessionário.

7 — Requisitos para a obtenção do “direito real de aquisição”

São os seguintes os requisitos para a obtenção do “direito real de aquisição”: **a)** irretratabilidade do contrato; **b)** imóvel; **c)** preço; **d)** registro; **e)** outorga uxória; **f)** forma; **g)** capacidade das partes — os quais podem ser retirados do enunciado no art. 22 do Decreto-Lei nº 58 conforme redação dada pela Lei nº 6.014, de 27-12-1973.

A) Irretratabilidade do contrato — Ensina CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA: “para que a promessa de venda dê nascimento ao direito real, é necessário não venha acompanhada de cláusula de arrependimento. Não há mister se declare expressamente a irretratabilidade, como frequentemente se insere nos contratos. Basta à caracterização da irrevogabilidade a ausência desta cláusula” (ob. cit., pág. 306).

No mesmo sentido WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO: “considerar-se-á, porém, irretratável o compromisso do qual não conste cláusula de arrependimento, que precisa ser expressa para tirar à promessa

o caráter de irrevogabilidade (**Curso de Direito Civil — Direito das Coisas**, São Paulo, Edição Saraiva, 1975, pág. 338).

Mesmo havendo cláusula de arrependimento, há construção jurisprudencial no sentido de ela não poder ser exercitada se o promitente-comprador pagou o preço, tendo adimplido, pois, suas obrigações contratuais. Foi um importante progresso na defesa do promitente comprador.

Neste sentido, voto do Ministro HERMES LIMA (RTJ 42/835 no RE nº 58.626-MG) de que a Corte já decidiu que o recebimento de todo o preço sem ratificação da cláusula de arrependimento constitui renúncia deste.

Também não mais se pode exercitar o direito de arrependimento se escoado o prazo contratualmente previsto e já estando pago o preço (RTJ 43/702 no RE nº 62.754-MG), conforme voto do Ministro GONÇALVES DE OLIVEIRA.

Acórdão antigo da lavra dos Ministros HAHNEMANN GUIMARÃES, LUIZ GALLOTTI, LAFAYETTE DE ANDRADA, EDGAR COSTA, OROZIMBO NONATO e ANÍBAL FREIRE decidiu que: “comporta execução específica a promessa de venda e compra de imóveis se, pactuado o arrependimento, o outorgante deixou passar a oportunidade, para manifestá-lo (RF 131/393).

A mesma orientação aparece em votos dos Ministros EVANDRO LINS E SILVA, THOMPSON FLORES e MOACIR AMARAL SANTOS (RTJ 47, págs. 826 e 827 no RE nº 61.692-MG).

O primeiro justifica a perda do exercício do direito de arrependimento porque “é preciso levar em conta que o direito não se pode afastar do que é equânime, justo e moral. O embargante comprou um apartamento e nele foi morar com sua família. Pagou tudo quanto havia combinado. Passados quatro anos, encontrou a resistência do vendedor, que resolveu valer-se de uma condição encartada no contrato e conflitante com outra para não outorgar a escritura”. Falando do temperamento que se deve adotar em relação à máxima “pacta sunt servanda”, afirma que “o intérprete não pode perder de vista as mutações econômicas e sociais e como elas devem reger as relações entre os homens”. “Apenas se estabelece uma limitação: integralizado o pagamento ajustado, está esgotada a faculdade de expressar-se o arrependimento”.

Para o Ministro THOMPSON FLORES:

“Prefiro, na busca de uma solução justa e juridicamente correta, examinar a conduta das partes ante o pacto que ajustaram. Realmente. O embargante que firmara o contrato e o cumprira por inteiro, satisfazendo a contento do embargado todas as prestações, emitindo na posse, certo dele já não poderia ser despojado com a restituição oferecida. Tenho que aceitando, como aceitou a última paga, perfeito e acabado estava o ajuste,

tendo com esse gesto renunciado e acionado o direito à rescisão.”

Para o Ministro AMARAL SANTOS:

“Entendo que o recebimento do preço do apartamento impossibilita o exercício do direito de arrependimento dos promitentes vendedores, porque neste sentido o contrato está perfeito e acabado, com o preço pago e a entrega do imóvel ao promitente comprador.”

Aliás, o artigo 25 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe que:

“São irrevogáveis 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.”

Distingue CÁIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA a cláusula de arrependimento da condição resolutive inserida no compromisso de venda e compra:

“Esta condição legal não se confunde, obviamente, com a cláusula resolutive, ainda que expressa. A irrevogabilidade é a que resulta de manifestação unilateral de vontade. Se a um contrato de promessa de venda for aposta uma condição resolutive como sanção para o descumprimento de obrigações do promitente comprador, não perderá ele por isto o caráter de direito real, uma vez que se não pode confundir a **cláusula de arrependimento** com a **condição resolutive** ou **cláusula resolutive**” (ob. cit., pág. 306).

B) **Tratar-se de imóvel** — Ensina ORLANDO GOMES: “alude a lei a imóvel não loteado, vale dizer, não existe o direito real na promessa de venda de coisa móvel” (ob. cit., nº 264).

A abrangência refere-se a qualquer imóvel loteado ou não, tanto a imóvel (casa ou terreno) urbano, como rural.

C) **Preço** — “Seja este pago à vista, ou dividido em prestações, deixou o legislador manifesto que não é **conditio legis** da constituição de direito real a quitação no ato. Vale ele, quer se pague o valor do imóvel de um só jato, quer se defira a **solutio** para o momento ulterior toda inteira, quer finalmente se fracione em prestações mensais ou mais espaçadas (CÁIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, ob. cit., pág. 307).

D) **Registro** — Ensina CÁIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA que “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 do registro. Até aquela

data, o contrato de promessa de venda existe, porém gerador de direitos meramente obrigacionais. Operada a inscrição, constitui-se o direito real. Seus efeitos *erga omnes* originam-se da data do registro e somente com ele podem ser invocados (ob. cit., pág. 307).

Neste sentido preceitua o art. 23 do Decreto-Lei nº 58:

“Nenhuma ação ou defesa se admitirá, fundada nos dispositivos desta lei, sem apresentação de documento comprobatório de registro por ela instituído.”

As dúvidas surgidas quanto à interpretação de referido dispositivo legal levaram ao estabelecimento da Súmula 167 que dispõe:

“Não se aplica o regime do Decreto-Lei nº 58, de 10-12-1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro.”

E) **Outorga uxória** — Levando-se em conta as regras dos artigos 235 e 242 do Código Civil Brasileiro, segundo os quais o marido e a mulher só com o consentimento do outro cônjuge podem, qualquer que seja o regime de bens, alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis, justificasse a necessidade do consentimento do consorte, pois a promessa de compra e venda, desde que registrada, cria um direito real sobre o imóvel. Lembra ARNOLDO WALD que, “sendo a promessa de compra e venda um contrato preliminar que exige a presença dos elementos essenciais do contrato definitivo, o promitente vendedor, quando casado, necessita, para assinar a escritura, da outorga uxória, pois, no caso contrário, poderá haver fraude indireta das normas existentes quanto à alienação dos bens imóveis do casal” (ob. cit., pág. 253).

F) **Forma** — Quanto a esse requisito, diante da imposição de se diminuir exigências formais, delineou-se uma evolução que, partindo do compromisso de compra e venda com todos os requisitos exigidos pelo Decreto-Lei nº 58, mas, que podia ser materializado em forma de instrumento particular, chegou-se a atribuir efeitos à simples carta-proposta, desde que aceita pelo outro contratante, a quem o artigo 69 da Lei nº 4.380 atribui o direito à prestação jurisdicional, a fim de obrigar o proprietário a outorgar a escritura de venda e compra sob pena de pagamento de multa diária, o que, segundo ARNOLDO WALD, permite, “por via indireta, uma espécie de adjudicação compulsória de densidade menor” (ob. cit., pág. 254).

Contudo, um simples recibo sem a indicação de todos os elementos indispensáveis a um compromisso de compra e venda impede a adjudicação compulsória, circunscrevendo-se os seus efeitos ao pagamento de perdas e danos.

Apesar dos autores que insistem se revista o compromisso de compra e venda da forma de escritura pública, a Lei nº 6.014, na lição de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, “não distingue entre compromisso por

escritura pública ou particular, exigindo-lhe apenas inscrição e ausência de cláusula de arrependimento, para que se configure o direito real, oponível **erga omnes**" (ob. cit., pág. 338). O artigo 26 da Lei nº 6.766 fala tanto em escritura pública quanto em instrumento particular.

Aliás, a Suprema Corte tem decidido que basta seja o compromisso de compra e venda por escrito particular devidamente registrado como se comprova pelo acórdão publicado em **RTJ** nº 58/849 na Ação Rescisória nº 791 do DF. O RE 40.983 admitiu a validade do registro no curso da lide, antes da sentença de primeira instância para os efeitos de pedido de outorga compulsória de escritura de compra e venda de imóvel não loteado, objeto de compromisso por instrumento particular. No mesmo sentido, consultar **RTJ** 57/758 e 57/893.

A insegurança do escrito particular é contrabalançada pela exigência do registro no ofício de imóveis para a atribuição de direito real ao promitente comprador.

Em verdade, o compromisso de compra e venda deve ter seu conteúdo preenchido obrigatoriamente por cláusulas previstas, na lei, relativas ao nome, nacionalidade, estado civil e domicílio das partes, à denominação e situação do imóvel loteado, número e data do registro, à descrição do lote, numeração, confrontações e características, ao prazo, preço e forma de pagamento, aos juros sobre o débito em aberto e sobre as prestações atrasadas, à cláusula penal, à declaração da existência de ônus real sobre o imóvel, à indicação da parte a quem cabe o pagamento dos impostos e taxas.

G) Capacidade das partes — A matéria foi analisada por **ORLANDO GOMES** nos seguintes termos:

"É de exigir-se a plena capacidade das partes na celebração do contrato, porque a realização de sua finalidade, com a assinatura do título translativo, apresenta-se, em última análise, como sua execução. Firmando o compromisso de vender certo bem, irrevogavelmente, seu proprietário assume, desde logo, a obrigação de aliená-lo. A bem dizer, é nesse momento que exerce o poder de disposição, embora somente adquira forma idônea com a prática do ato solene a que se obrigou. Conseqüentemente, se ele é incapaz quando conclui o contrato de compromisso, a invalidade do chamado contrato definitivo tem de ser admitida. Estabelecido que este é simplesmente um ato de execução daquele, a capacidade há de ser aferida, evidentemente, no momento em que as partes concluem o compromisso de venda. Assim, quem se compromete a vender mediante promessa irrevratável de venda deve ter sobre a coisa pleno poder de disposição e ser plenamente capaz". (ob. cit., págs. 454 e 455).

Por outro lado, ressalta que "as limitações subjetivas e objetivas existentes para a conclusão de um contrato de compra e venda valem igualmente para a promessa irrevogável de venda, não podendo o ascen-

dente estipulá-la com descendente sem a expressa concordância dos outros, nem se admitindo o compromisso de vender coisas fora do comércio ou inalienáveis" (ob. cit., pág. 454).

8 — Efeitos do compromisso de compra e venda registrado — execução

A) Os efeitos do compromisso de compra e venda são quatro: **1)** oponibilidade contra terceiros; **2)** direito de seqüela; **3)** adjudicação compulsória, e **4)** cessão.

Quanto ao item 1º — Oponibilidade contra terceiros: respeitados os requisitos examinados: **a)** irretratabilidade do contrato; **b)** ser imóvel; **c)** quanto ao preço; **d)** registro no Registro de Imóveis; **e)** exigência de outorga uxória; **f)** forma; **g)** capacidade das partes — o direito real de promessa de venda e compra é oponível a terceiros de conformidade com o que estatui o art. 22 do Decreto-Lei nº 58.

É evidente que, após o registro do compromisso de compra e venda, configura-se um direito real de aquisição, o qual, portanto, é oponível contra terceiros vez que trata-se de um dos caracteres dos direitos reais.

Mas lembra CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA que "a proclamação legislativa não foi vã, pois a oponibilidade *erga omnes* tem aqui um **sentido particular e elucidativo**. Celebrado o contrato de promessa de venda, já era ele dotado de execução direta, podendo exigir o promitente comprador a declaração de vontade da outra parte, e valendo a sentença pela escritura definitiva recusada".

Ensina SÍLVIO RODRIGUES que "pelo conteúdo real do compromisso de compra e venda é que surge a oponibilidade a terceiros, pois, após a inscrição da promessa de venda no Registro de Imóveis, perde o proprietário o poder de dispor da coisa prometida, pois sobre ela se prende o direito do promissário comprador de torná-la sua, uma vez pago o preço" (**Direito Civil, Direito das Coisas** — 4ª edição revista e aumentada, São Paulo, Edição Saraiva, 1972, págs. 302 e 303).

Portanto, com o registro do compromisso de compra e venda, não será possível registrar qualquer alienação posterior, em benefício de outrem, pois, prevalecerá a averbação até que se cancele por um dos motivos mencionados no art. 7º do Decreto-Lei nº 58, ou seja, a requerimento das partes contratantes, em virtude de resolução do compromisso, pela transcrição da escritura definitiva e por mandado judicial.

Quanto ao item 2º — Direito de seqüela — Tal direito vincula o compromisso de compra e venda ao próprio imóvel. Em poder de quem quer se encontre, o imóvel acha-se gravado do direito real de promessa de venda, em consequência do que o promitente comprador tem o poder de exigir a escritura definitiva do promitente vendedor originariamente. Mas, se o imóvel tiver sido alienado a terceiro após a inscrição da promessa, o adquirente o recebe onerado, e a ele é oponível o direito de receber

a escritura, independentemente de outras condições, além daquelas que constam do instrumento inscrito (CÁIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA).

Deste modo, o compromitente comprador está munido da prerrogativa de seqüela, podendo o promissário comprador ir buscar a coisa nas mãos de quem quer que a detenha, para sobre ela exercer o seu direito real (SÍLVIO RODRIGUES, *Direito Civil — Direito das Coisas*, 4ª edição revista e aumentada, São Paulo, Edição Saraiva, 1972, pág. 303).

Quanto ao Item 3º — Ajudicação compulsória — A fundamentação legal encontra-se nos artigos 16 e 22 do Decreto-Lei nº 58 na redação que lhes deu a Lei nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973:

“Art. 16 — Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do art. 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tornará o rito sumaríssimo.

§ 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.

§ 2º — Julgada procedente a ação, a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.

§ 3º — Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação”.

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

Artigo 27 da Lei nº 6.766:

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

§ 1º — Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.”

O direito real decorrente da escritura de compromisso de compra e venda devidamente registrada é de natureza *sui generis*, pois o proprie-

tário não pode vender nem onerar o imóvel, ele perde a faculdade de dispor do aludido bem, enquanto vigorar o contrato.

Se o compromitente vendedor se recusar a outorgar a escritura de venda e compra através do direito à adjudicação compulsória, caberá ao promitente comprador obter a adjudicação compulsória do imóvel compromissado. "Consiste, portanto, na possibilidade de obter declaração judicial, ordenando a incorporação do bem objeto do negócio ao patrimônio do adquirente. De modo que, se o alienado se recusa injustificadamente a outorgar a escritura de venda, conta o comprador com um meio compulsório para se sobrepor a tal recusa" (SÍLVIO RODRIGUES, **Direito Civil, Direito das Coisas** — 4ª edição revista e aumentada, São Paulo, Edição Saraiva, 1972, pág. 303).

O juiz adjudicará o imóvel ao compromissário expedindo-se a carta de adjudicação que servirá de título translativo.

Conclui CÁIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA que, "recusada a entrega do imóvel comprometido, ou alienado este a terceiro, pode o promitente comprador, munido da promessa inscrita, exigir que se efetive, adjudicando-lhe o juiz o bem em espécie, com todos os seus pertences. Ocorre, então, com a criação deste direito real, que a promessa de compra e venda se transforma de geradora de obrigação de fazer em criadora de obrigação de dar, que se executa mediante a entrega coativa da própria coisa".

Para ORLANDO GOMES, "preenchidas as condições que o habilitam a pedir o título translativo de propriedade, obtém-no através de sentença, se a outra parte não quiser, ou não puder, firmá-lo. Admite-se a execução coativa sob forma específica, ocorrendo, nesse caso, a adjudicação compulsória" (ob. cit., pág. 453).

Lembra WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO que, "na jurisdição criminal, disposições existem destinadas a estimular o promitente vendedor ao cumprimento da obrigação. Assim, a Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951, art. 2º, nº X, considera crime contra a economia popular violar contrato de venda a prestações. Reveste-se, outrossim, de caráter criminoso o gerir fraudulentamente ou temerariamente sociedades para venda de imóveis a prestações (art. 3º, nº IX)" (ob. cit., pág. 339).

Quanto ao item 4º — Cessão — No plano, ainda, dos efeitos cabe a menção à **cessãbilidade** da promessa. Trata-se de um direito transferível, valendo a cessão, tanto efetuada por instrumento público, quanto por instrumento particular.

Para que produza efeitos em relação a terceiros, cumpre seja a cessão levada a registro conforme dispõe o art. 167, I, 20, da Lei nº 6.015.

Quanto a esta matéria, consultar o art. 69 da Lei nº 4.380 quando cuida da promessa de cessão; no mesmo sentido, o art. 35, § 4º, da Lei nº 4.591 no concernente a cartas-propostas e promessas de cessão e cessões e o art. 22 do Decreto-Lei nº 58 na redação que lhe deu a Lei nº 6.014.

SILVIO RODRIGUES observa que “outras vantagens porventura transferidas ao promissário comprador, tal a posse, que lhe é em geral deferida desde logo, ou a possibilidade de ceder os direitos de que é titular, não decorrem da realidade de seu direito. Aquela deriva ordinariamente da convenção, e a transmissibilidade é prerrogativa acessória de todo direito patrimonial, se nada se avençar em contrário”.

Em RTJ nº 57/778 encontramos acórdão referente ao RE nº 69.014-GB, segundo o qual “é inoperante, mesmo irrita e nula, a cláusula que exigir autorização expressa dos promitentes vendedores para a cessão de direitos e obrigações referentes a compromisso de compra e venda de imóvel não loteado, desde que convencionado sem cláusula de arrendimento”.

B) **Execução** — A execução do contrato de promessa irrevogável de venda efetiva-se de dois modos: 1) pela escritura definitiva de venda e compra, e 2) pela sentença constitutiva de adjudicação compulsória.

ORLANDO GOMES, considerando que o compromisso de compra e venda é um **novum genus**, “a escritura definitiva, forma pela qual se executa, não é instrumento de outro negócio jurídico, conquanto corresponde, no contexto, a um contrato de compra e venda. Configura, realmente, um **ato devido**, expressando adimplemento de obrigação oriunda de contrato no qual o **intento negocial das partes foi definido e a atribuição patrimonial determinada**. Nessa escritura, a vinculação do contrato de compromisso de venda patenteia-se como seqüência necessária, de tal sorte que — para exemplificar — se, entre o momento da conclusão da promessa e o da assinatura do instrumento público definitivo, ocorrer o casamento do promitente vendedor, a outorga do **cônjuge não é exigível**, nem lhe assiste direito a promover a anulação da venda sob o fundamento de que faltou seu concurso” (ob. cit., pág. 456).

E conclui:

“A construção dogmática, pela qual o chamado contrato definitivo nada mais é do que a execução do contrato de compromisso de venda, **considerada a verdadeira e exclusiva atividade negocial no processo de alienação que inicia**, facilita a solução correta de situações nas quais esse processo parece ou se apresenta defeituoso” (ob. cit., pág. 457).

Mas, quanto à adjudicação compulsória, é necessária a adoção, no direito positivo, de inovação prevista no artigo 604 do Projeto ORLANDO GOMES que propõe que a aquisição se ultime, independente de nova escritura ou de sentença judicial, transcrevendo-se o domínio em nome do adquirente, desde que comprove, perante o oficial público, o pagamento do preço.

Diz ele: **artigo 604 — Aquisição da propriedade** — “A aquisição da propriedade do imóvel prometido irrevogavelmente à venda independe de nova escritura, transcrevendo-se em nome do promitente comprador com a apresentação, por este ou por qualquer interessado, do documento comprobatório da quitação, ciente o promitente vendedor.”

9 — Causas de extinção

O compromisso de compra e venda extingue-se pelos seguintes modos: a) execução voluntária; b) execução coativa, em forma específica; c) resolução, e d) dissolução por mútuo consentimento.

Resolução: A causa mais comum de resolução é a **mora** do promissário no pagamento das prestações periódicas em que se divide o preço.

O compromissário é colocado em mora nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, segundo o qual, cuidando de imóveis não loteados:

“Nos contratos a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10-12-1937, ainda que deles conste cláusula resolutiva expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação judicial, ou por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos, com 15 dias de antecedência.”

Por outro lado, tratando-se de contrato que tenha por objeto a transferência da propriedade de coisa determinada, ou de outro direito, a ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação, nem a oferecer, nos casos e formas legais, salvo se ainda não exigível (art. 640 do Código de Processo Civil).

O artigo 32 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, aplica-se aos imóveis loteados:

“Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º — Para os fins deste artigo, o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º — Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º — Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do Registro o cancelamento da averbação.”

O art. 36 estabelece que o registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado: número III — quando houver rescisão comprovada do contrato. Vê-se, pois, a impropriedade terminológica do § 3º do art. 32, pois, conforme o art. 36, número III, se verifica que não se cancela a averbação, porém, o registro, uma vez que tais contratos são registrados e não averbados conforme o art. 167, I-20 da Lei de Registros Públicos que dispõe:

“1 — o registro — 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-

Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei."

Em verdade, tanto o art. 14 do Decreto-Lei nº 58, quanto o art. 32 da Lei nº 6.766 cometem uma atecnia quando falam em contrato rescindido se não for purgada a quantia em débito. Há, sempre, resolução nesta hipótese e nunca rescisão. Ensina ORLANDO GOMES que "não se rompe unilateralmente sem intervenção judicial. Nenhuma das partes pode considerá-lo rescindido, havendo inexecução da outra. Há de pedir a resolução. Sem a sentença resolutória, o contrato, por outras palavras, não se dissolve, tenha como objeto imóvel loteado ou não" (ob. cit., pág. 453).

ORLANDO GOMES critica o sistema adotado pela lei quanto à resolução. Diz ele:

"Primeiramente, derroga a regra geral "dies interpellat pro homine" aceita como princípio geral do nosso direito civil (art. 960 do Código Civil). Em seguida, substitui a interpelação por simples intimação através de oficial. Finalmente, autoriza o cancelamento da averbação do compromisso sem intervenção do juiz. Evidente, porém, que, tomado ao pé da letra, esse processo impediria qualquer defesa ao compromissário, retirando da apreciação judicial os motivos da inexecução, contra princípio geral de direito, e se tornando tanto menos aceitável quanto a própria lei, subentendendo a condição resolutiva da legitimidade e validade do título de domínio, determina a resolução do contrato e conseqüente devolução das prestações recebidas. Ora, tem-se entendido que, no caso de inexecução do contrato pelo compromissário, que interrompe o pagamento das prestações, não perde ele as prestações pagas, devendo apenas ressarcir os danos, prefixados, aliás, em cláusula penal obrigatória. Não fora assim, teria a lei consagrado enriquecimento ilícito. A devolução das prestações recebidas e a efetivação da cláusula penal demandam, evidentemente, intervenção judicial, como, de resto, se faz necessária, previamente, para apuração da culpa na inexecução, tanto assim que a lei concedeu o prazo de trinta dias para a execução mediante a emenda da mora. Dissolvido o vínculo, extingue-se, pelo cancelamento, o direito real. O compromissário fará jus ao recebimento das prestações que pagou, acrescidas dos juros estipulados, mas, se procedeu de má fé, fica obrigado a ressarcir os prejuízos causados ao comprometente. (Quanto ao assunto, consultar o art. 35 da Lei nº 6.766). Cumpre-lhe restituir a posse do bem, e se não a devolver, assiste ao comprometente direito a reavê-lo mediante ação de reintegração" (ob. cit., pág. 465).

O cancelamento do registro se faz nos termos do art. 36 da Lei nº 6.766: I — por decisão judicial (quando se tratar de adjudicação compulsória); II — a requerimento conjunto das partes contratantes (hipótese de execução voluntária); e III — quando houver rescisão comprovada do contrato (melhor seria dizer resolução).

Conclusões

JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR finaliza sua importante monografia com as seguintes conclusões:

1. Admite-se a forma livre do contrato mesmo quando se trata de imóvel não loteado de valor superior ao limite legal. Há, pois, plena eficácia em compromisso de compra e venda firmado através de instrumento particular.
2. Não se discute mais que, a despeito de existir cláusula de arrependimento, seu exercício é vedado após o recebimento de todo o preço.
3. Quanto à constituição da mora, mesmo nos casos em que vigorava o princípio "dies interpellat pro homine", passou-se a exigir a interpelação do devedor desde que configurada estivesse a tolerância do credor para com os atrasos no pagamento.
4. O maior inconveniente do regime legal vigente em matéria de compromisso de compra e venda concerne à exigência do segundo contrato, isto é, escritura pública de venda e compra para a regular transferência do domínio, quando já não há mais nada a transferir.

Sugere o legislador adote para a transmissão de bens imóveis o sistema vigente para a venda com reserva de domínio, em que não há necessidade de um segundo contrato operando a transferência da propriedade ao completar-se o pagamento do preço (ob. cit., págs. 121, 122 e 123).

Subsídio a ser inserido no direito positivo encontra-se no artigo 567 do Projeto de Código Civil de 1965, da lavra de ORLANDO GOMES:

"Aquisição do direito real — Pela promessa irretratável de venda em escritura pública e devidamente inscrita no Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real sobre o objeto do contrato.

§ 1º — Se o instrumento da promessa encerra todos os elementos da compra e venda, constituirá título hábil a transferência do domínio mediante sua transcrição e a do documento de quitação do promitente comprador, se esta já não constar da promessa inscrita.

§ 2º — Efetuadas as transcrições, o oficial do registro, dentro do prazo de cinco dias, dará ciência ao promitente vendedor, mediante carta registrada.

§ 3º — Se a promessa irretratável não contiver todos os elementos da compra e venda, terá o promitente comprador, no caso de recusa do promitente vendedor, direito a adjudicação compulsória, nos termos da lei processual."