

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE EDUCAÇÃO CONTINUADA
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM CONTRATOS E RESPONSABILIDADE CIVIL**

GIOVANA GABRIELA MARINHO MAIA DE SOUZA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

**Porto Alegre
2010**

Giovana Gabriela Marinho Maia de Souza

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Trabalho de conclusão de curso apresentado à
Universidade do Vale dos Sinos como requisito
parcial para conclusão do curso de Especialização
em Contratos e Responsabilidade Civil.

Orientadora: Professora Dra. Cristina Stringari
Pasqual

**Porto Alegre
2010**

RESUMO

Ater-se o estudo do compromisso irretratável ou irrevogável da venda sob a égide da legislação atual, abordando também a cláusula de arrependimento, e também as formas de extinção, seja por ter alcançado seu fim ou, ainda com cláusula de irrevogabilidade do compromisso, pela resolução ou rescisão ou distrato, com indenização e cláusula penal, seja compensatória ou moratória, indenização suplementar.

O compromisso como pré-contrato adquire um direito real e não tão somente obrigacional, um acordo de vontades que em certo prazo, vingará como uma venda definitiva, mediante o pagamento do preço e cumprimento das demais cláusulas.

Nesse compromisso já existem todos os requisitos de um contrato. Por isso, não se confunde com as negociações preliminares. Esta como regra geral, não gera direitos, poderá ocorrer uma responsabilidade pré-contratual sob determinadas condições, situada fora da relação contratual, conforme leciona Silvio Venosa, em Direito Civil: Teoria das obrigações e teoria geral dos contratos, Capítulo 22.

E em sendo compromisso de compra e venda irretratável, e o promitente vendedor negar-se a outorgar a escritura definitiva, poderá requerer-se a adjudicação compulsória e a sentença em ação de adjudicação compulsória, se procedente, substitui a declaração de vontade do promitente vendedor, possibilitando o registro para fins de transmissão do domínio. O registro é ato posterior, correspondente ao efeito mandamental da sentença.

Palavras –chave: compromisso de compra e venda, irrevogabilidade do compromisso, cláusula penal, adjudicação compulsória.

SUMÁRIO

Introdução.....	4
Capítulo 1-CONFIGURAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	6
1.1. Denominação	6
1.2. Conceituação.....	9
1.3. Natureza jurídica	11
Capítulo 2- COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IRRETRATÁVEL	13
2.1. Conceituação.....	13
2.2. Efeitos jurídicos	18
Capítulo 3- CLÁUSULAS NO COMPROMISSO.....	22
3.1. Cláusula penal.....	22
3.2. Diferença entre cláusula penal e as arras penitenciais.....	25
3.3. Indenização suplementar	27
3.4. Cláusula resolutiva	28
Capítulo 4 -EXTINÇÃO DOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA	29
4.1. Modos de extinção.....	29
4.2. Exercício do direito de arrependimento	35
4.3. Adjudicação compulsória	37
4.3.1. Quitação do preço.....	38
4.3.2. Requisitos formais do contrato.....	38
4.3.3. Cláusula de arrependimento.....	39
4.3.4. Necessidade ou não do registro do contrato.....	39
Capítulo 5 –ALGUNS COMENTÁRIOS SOBRE A COMPRA E VENDA/PROMESSA.....	42
5.1.Venda de imóvel pertencente a sujeito casado.....	42
5.2. Venda entre ascendente e descendente	44
5.3. Venda entre cônjuges	45

5.4. Venda de bem pertencente ao menor	46
5.5. Venda de bem em condomínio	47
5.6. Tutor não pode adquirir imóvel de tutelado.....	48
6.Considerações Finais.....	49
REFERÊNCIAS.....	51

1. INTRODUÇÃO

O tema é de suma importância e apaixonante para os operadores de direito da área imobiliária, e para todo cidadão que almeja a compra do imóvel, através do compromisso de compra e venda.

Levando em conta a capacidade financeira do brasileiro, pelo menos na regra geral, o contrato de promessa de compra e venda ainda é o mais utilizado entre todos os contratos imobiliários. Além deste, o contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, que tem força de escritura pública, em razão do que prevê a lei específica, também é largamente utilizado pelos agentes financeiros, pois na hipótese de inadimplência do comprador, a retomada é extrajudicial.

O Direito, como não poderia deixar de ser, trata da matéria não somente pelo aspecto técnico-jurídico, mas também pelo social, pois é caso excepcional aquele em que o adquirente de um imóvel faz o pagamento à vista e obtém, desde logo, a escritura definitiva transcrita em seu nome. A regra é a promessa de compra e venda.

Portanto o compromisso é um contrato perfeito e acabado, traz em seu bojo obrigação de contratar definitivamente, cuja natureza é a obrigação de fazer. As partes obrigam-se à conclusão do contrato definitivo sob certo prazo ou condição, e é sobre esse tema fascinante que o cotidiano do Direito não se apropriou plenamente.

O compromisso de compra e venda tem uma série de efeitos. Por um lado, o promitente vendedor tem a obrigação de entregar o imóvel ao promitente comprador, na forma pactuada no contrato. Por outro, o promitente comprador tem o dever de pagar integralmente o preço, também na forma convencionada. Esses são os efeitos elementares da compra e venda. Além desses, o vendedor responde pela evicção de direitos, pelos vícios redibitórios, se a relação jurídica for civil, pelos vícios do produto (imóvel) se a relação for de consumo.

O comprador, por outro lado, além das suas obrigações elementares, está sujeito, por exemplo, aos efeitos do inadimplemento contratual, caso não cumpra as suas

obrigações, assim como o vendedor que não cumpre sua obrigação também sofre os efeitos do inadimplemento. Com efeito, o comprador pode ser obrigado a pagar multa pelo atraso no pagamento; pode ter seu contrato extinto por uma das causas previstas no contrato, como acontece, comumente, com a cláusula que prevê a resolução do contrato caso haja inadimplemento de três ou mais parcelas de pagamento consecutivas ou não. Tudo sem falar nos efeitos da cláusula de arras, largamente utilizada nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis. E ainda, ao comprador cabe pago a totalidade do preço e a negativa do vendedor em outorgar escritura pública, a ação de adjudicação compulsória, para que o judiciário emita sentença executiva ou para outros autores constitutiva para que determinado bem saia do patrimônio do réu para ser introduzido ao do autor, mediante registro no álbum imobiliário para fins de transmissão do domínio.

Capítulo 1 – CONFIGURAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

1.1 . - Denominação

1.2 . - Conceituação

O compromisso de compra e venda também é conhecido como: promessa de compra e venda, contrato preliminar de compra e venda, promessa bilateral de compra e venda.

A denominação “compromisso de compra e venda” foi consagrada pela Lei nº 6.766/79 que tratou do parcelamento do solo urbano. O código Civil refere-se à *promessa de compra e venda* (artigo 1.417).

Toda a discussão acerca da denominação “correta” sobre o assunto iniciou-se com o projeto do Deputado Waldemar Ferreira, sobre os loteamentos, provocando grandes debates no Congresso Nacional aquela época, entre o seu autor e o Deputado Levi Carneiro, os quais tinham por objeto a expressão *compromisso de compra e venda* utilizada no projeto.

Em seu livro, “Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro”, 2ª edição, 1989, Ed. Saraiva, a Ilustre autora Agathe Elsa Schmidt da Silva, coloca com muita maestria, este debate acerca da denominação utilizada no projeto da Lei nº 6.766/79, que veio a ser título de seu livro, comumente utilizada na doutrina e jurisprudência. Salienta Agathe Elsa Schmidt da Silva que o Deputado Levi Carneiro argumentou que a palavra *compromisso* se dedicava à instituição do juízo arbitral, prevista nos artigos 1.037 a 1.048 do Código Civil (CC de 1916), e propôs a substituição para *promessa sinalagmática de compra e venda*. Waldemar Ferreira rebateu sustentando que compromisso, em direito, não significa apenas ajuste que institui juízo arbitral, tendo outras acepções, e entre estas, designava a faculdade de contrair obrigações. E disse sustentando suas afirmações:

“Comprometer-se é, em linguagem jurídica, contrair a obrigação de fazer o prometido. Dúvida é inadmissível sobre os foros técnicos da expressão, com esse significado. O ato de comprometer-se é o *compromisso*. De onde se conclui, sem mais ambages, ser o compromisso, em linguagem jurídica, a convenção de um

contrato futuro, a despeito de designar, também, o ajuste porque as partes se louvam em árbitros que resolvam os seus dissídios em juízo ou fora dele; e esse contrato futuro pode ser a compra e venda ou outro qualquer. Nesta hipótese, o compromisso contém uma promessa sinalagmática e a exprime com justeza, mercê de sua etimologia. Tem a expressão em seu prol, ademais, o uso constante e inveterado a aconselhar a sua manutenção”.¹

Também salienta em seu livro, a autora Agathe Elsa Schmidt da Silva² a opinião do jurista Ascensão Barbosa. Este tem preferência pela designação *contrato-promessa, nomen júris* que a doutrina, a jurisprudência e a lei portuguesa têm usado para exprimir este acordo contratual e que é a forma abreviada de “contrato promessa de celebrar um contrato futuro”

Seja qual for a denominação, e neste trabalho será o título de *compromisso de compra e venda*, pois embasado na doutrina e jurisprudência esse é a melhor denominação, sob o aspecto contratual, deve haver um acordo de vontades, de cunho preliminar, por meio do qual uma parte compromete-se a efetuar em favor de outra, em certo prazo, um contrato de venda definitivo, mediante pagamento de preço e cumprimento de todas as cláusulas descritas no compromisso.

A doutrina atual é pacífica no sentido de que o compromisso não é simples entendimento pré-contratual e não se situa nas fases das tratativas.

Para Maria Helena Diniz³ assim descreve:

“O compromisso contém elementos da compra e venda, mas os contratantes, por conveniência ou oportunidade ou falta de algum documento necessário, não efetuam, de imediato, o contrato definitivo, não tornando, de logo efetiva a venda. Não passa como vimos, de uma venda condicional, em que a conclusão do contrato definitivo poderia ser uma condição jurídica da promessa de venda no sentido de

¹ Waldemar Ferreira, O loteamento e a venda de terrenos em prestações. v.1, *apud* Campos Batalha, Loteamentos e condomínios, v.1, p.347-8; SILVA, Agathe Elza Schmidt. Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro. 2. ed. São Paulo: Saraiva. 1989.

² SILVA, Agathe Elza Schmidt. Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro. 2. ed. São Paulo: Saraiva. 1989.

³ DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. v.1, 4. ed.ampl e atual. De acordo com o Novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2002.

habilitar o promitente-comprador à aquisição do direito real de propriedade. Pois, se a escritura definitiva não for assinada ou suprida por uma sentença constitutiva, o compromissário comprador não terá título hábil para levar à inscrição, mas nem por isso se pode afirmar a inexistência dos efeitos da promessa⁴. Deveras tem o compromissário-comprador o direito de se tornar dono do bem que lhe foi prometido irretratavelmente à venda, sem que haja a necessidade de nova declaração de vontade do promitente. Bastará pedir ao magistrado a adjudicação compulsória, assim que tiver pago o preço estipulado”.

Para Orlando Gomes⁵ se vislumbra e demonstra a existência de *um contrato preliminar de compra e venda*, ao lado do *compromisso de compra e venda*. O primeiro é contrato preliminar próprio, que gera para ambas as partes a obrigação de um futuro *contrahere*, a obrigação de contrair o contrato definitivo. Contém implicitamente a faculdade de arrependimento e solução em perdas e danos. É contrato autônomo, distinto do contrato definitivo de compra e venda, porque aqui há a promessa recíproca de contratar, enquanto na compra e venda há obrigação de transmitir a propriedade do bem e, reciprocamente, de pagar o preço. O segundo tem particularidades previstas em lei, de se “substituir o contrato definitivo por uma sentença constitutiva” e de atribuição “ao promitente comprador de um direito real sobre o bem que se comprometeu a comprar”. É, pois, *contrato preliminar impróprio*, porque as partes não se obrigam a dar novo consentimento, somente a reproduzi-lo na escritura definitiva.

A promessa de compra e venda, quando despida de efeitos reais, constitui mera obrigação de fazer, que se resolve em perdas e danos (RT, 416:346). Há o contrato preliminar de compra e venda e o compromisso irretratável de venda.

Logo, refere-se Maria Helena Diniz⁶, o compromisso ou promessa irrevogável de venda não é um contrato preliminar, porque a adjudicação compulsória só será possível nas obrigações de dar, e o contrato preliminar gera tão somente uma obrigação de fazer o contrato definitivo, e nem o juiz teria o condão de converter tal obrigação de celebrar

⁴ GOMES, Orlando, Direitos reais, cit., p. 327-8; Trabucchi, Istituzioni di diritto civile, p. 669.

⁵ GOMES, Orlando. Direitos reais, cit., p. 329; M. Helena Diniz, Curso, ci.v.4, p.396-7

⁶ DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. v.1, 4.ed.ampl e atual. De acordo com o Novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2002

contrato em obrigação de dar ou entregar alguma coisa. Se ordena o compromisso à adjudicação do imóvel ao compromissário é porque está a dar, coativamente, execução específica à obrigação de dar que nasce do contrato de compra e venda. Daí ser o compromisso irretratável uma nova modalidade de compra e venda.

Majoritariamente na doutrina⁷ fenômeno da promessa de compra e venda gera direitos reais (não somente obrigacionais). Esse fenômeno acabou ocorrendo com a promulgação do Decreto-lei nº 58/37, que embora relação originariamente obrigacional obtenha eficácia real, mediante registro imobiliário autorizado por lei.

Antes do Decreto-lei nº 58/37, o compromisso de compra e venda de imóveis conferia aos adquirentes apenas direitos obrigacionais. O promitente comprador ao findar os pagamentos das parcelas, extinta a obrigação, se o imóvel não fosse entregue ao mesmo, apenas lhe restaria a via indenizatória, isso o artigo 1.088 do antigo Código Civil dispunha, ao permitir o arrependimento de qualquer das partes antes da conclusão do contrato definitivo. Sobraria apenas a via indenizatória, perdas e danos, portanto não tinha o compromissário comprador nenhum direito sobre o imóvel.

Atualmente, os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro, consagram a promessa irretratável de compra e venda devidamente assentada no Registro de Imóveis como um direito de aquisição do imóvel, seguindo o Decreto de 1937, com as modificações introduzidas pela Lei n. 649/49; pela Lei n. 6014/73; pela Lei n. 6766/79. Portanto compromisso de compra e venda irretratável, devidamente registrado junto ao Registro de Imóveis competente, pago o total de prestações, cumpridas as obrigações de ambas as partes contratantes se o Promitente vendedor se negar a outorgar a escritura definitiva, caberá a adjudicação compulsória.

⁷ DINIZ, Maria Helena. Tratado Teórico e prático dos Contratos. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v.1

Maria Helena Diniz⁸ trata do assunto no histórico de promessa de compra e venda e assim finaliza:

“Assim, os compromissários-compradores têm, hodiernamente, direito real sobre o imóvel comprado, direito a adjudicação compulsória desde que adimplentes e desde que tenham os seus contratos inscritos no Registro de Imóveis, na forma da Lei, e, ainda, deverão ser constituídos em mora para que se não a purgarem tenham rescindidos seus contratos”.

Já Pontes de Miranda⁹ argumenta que é inadmissível que se configure um direito real no pré-contrato. Assevera que a alusão a direito real nasceu da confusão de “escritores menos espertos” entre o direito que se quer adquirir com o contrato e o direito que se adquire com o pré-contrato. Segundo ele, “apenas há ‘germe’ de direito real (Turnau Förster, *Das Liegenschaftsrecht*, 2. ed., v.1, p.471). Ainda não há direito real; há apenas, a pretensão a ele, que a averbação assegura perante terceiros. È pretensão a modificação do direito, à constituição do direito real, não o próprio direito real”¹⁰

E daí se depreende junto à doutrina dominante¹¹ que é o compromisso de compra e venda, é direito obrigacional e gera direito real, é contrato perfeito e acabado, visam à proteção de ambas as partes: aquele que compra e quer o bem ao final se pagar todas as prestações e cumprir o pactuado; aquele que vende em receber as prestações, resguardando direito do compromissário vendedor na hipótese de inadimplemento.

Salutar crítica do Eminentíssimo doutrinador, Silvio Venosa, que em artigo publicado na internet salienta que:

“Muito melhor e mais efetivo seria que a lei lhe desse um tratamento mais dinâmico, permitindo que por simples averbação no registro imobiliário, provando o adquirente ter pago todas as parcelas, que a propriedade se tornasse plena. Exigir-se nova

⁸ DINIZ, Maria Helena. *Tratado Teórico e prático dos Contratos*. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v.1

⁹ MIRANDA, Pontes. *Tratado de Direito privado*, 4.ed., t.13,p.117

¹⁰ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. *Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro*, 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1989, p. 16.

¹¹ Autores como Agathe Schimidt da Silva; Maria Helena Diniz; Silvio Venosa; Arnaldo Rizzardo.

escritura, a famigerada escritura definitiva, tão só para essa finalidade é burocracia e cartorialidade inadmissível na atualidade, atulhando ainda mais nossos tribunais com desnecessárias ações de adjudicação compulsória. Portanto, o Código de 2002 deu apenas meio passo com relação aos compromissos de compra e venda. A esse respeito já existe importante inovação no ordenamento, no artigo 26, parágrafo 6º, da Lei nº 6.766/79, acrescentado pela Lei nº 9.785/99, pra atingir loteamentos populares: ‘ 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’.

Fascinante manifestação de Silvio Venosa em relação a legislação e a burocracia cartorária, da exigência de escritura pública após quitação do preço.

1.3. - Natureza jurídica

Conforme preconiza Silvio de Salvo Venosa¹², pelo compromisso de compra e venda de imóvel, os poderes inerentes ao domínio, *ius utendi, fruendi et abutendi*, são transferidos ao compromissário comprador. O promitente vendedor conserva tão somente a nua propriedade, até que todo o preço seja pago. Salienta-o que se nota que na situação de *ius abutendi*, direito de dispor, não é transferido de todo, mas vai esmaecendo e esvaindo-se à medida que o preço é pago até desaparecer com a quitação integral. Pago o preço, os poderes do domínio enfeixam-se no patrimônio do adquirente. Tal como ocorre, por exemplo, na extinção do usufruto com a morte do usufrutuário ou com a extinção da hipoteca com o desaparecimento da obrigação garantida. Todavia, enquanto não pago o preço total, a garantia permanece íntegra.

A Lei nº 6.766/79, que trata sobre o parcelamento do solo urbano, no artigo 25 estabeleceu:

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

¹² VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos reais- vol.5, São Paulo: Atlas, 2007, 7.ed.

Ainda Silvio Venosa ao comentar esse artigo da Lei nº 6.766/79, salienta que restaram inafastáveis o caráter e a eficácia real atribuídos a esses contratos na construção legal, assim admitido no Código Civil. À obrigação foi conferida eficácia real. Mas o negócio não perde suas características contratuais, pois muitas são as relações obrigacionais decorrentes para as partes. A intenção da legislação é colocar a salvo os direitos do comprador que cumpre integralmente suas obrigações contratuais, ficando indene de ameaças de terceiros. Como direito real limitado, todavia, ainda não se constitui propriedade. No entanto, à medida que diminui o débito com a amortização do preço, mais e mais o direito do adquirente se aproxima do domínio.

Vale fazer uma distinção entre direito real e direito pessoal, apresentada por Arnaldo Rizzardo¹³, onde ele coloca com muita maestria a ilustração de Washington de Barros Monteiro, a saber:

Washington de Barros Monteiro usa desta feliz oração para caracterizar o direito real: “inflexão do homem sobre a coisa”. Explanando em seguida: “Este poder do indivíduo, sobre a coisa é o critério fundamental que configura e distingue o direito real que se constitui, portanto, de três elementos essenciais: a) sujeito ativo da relação jurídica; b) a coisa, objeto do direito; c) a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa, ao passo que no direito pessoal “ o traço mais característico, em suma, vem a ser a relação de pessoa a pessoa”. “Seus elementos são: o sujeito ativo, o sujeito passivo e apresentação que ao primeiro deve ao segundo”.

Para Agathe Elza Schmidt da Silva¹⁴, alguns juristas brasileiros sustentam a equiparação da promessa de venda com a venda. Há uma fileira de doutrinadores que entendem que o compromisso devidamente registrado investe o compromissário de um direito real, divergindo quanto às formas como tipificam tal direito.

¹³ RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Leis n. 6.766/79 e 9.785/99- 7.ed. São Paulo: Ver. Dos Tribunais, 2008.

¹⁴ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro, 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1989.

Como diz Orlando Gomes, trata-se de um direito real *sui generis*, que se reduz “a simples limitação do poder de disposição do proprietário que o constitui. Uma vez transcrito, proibido ficar de alienar o bem, e se o fizer, o compromissário ou promitente comprador, sendo titular de um direito com *seqüela*, pode reivindicar a propriedade do imóvel, tanto que execute o contrato de compromisso, exigindo o cumprimento específico da obrigação contraída pelo promitente vendedor (Direitos, cit., p. 382-3)

Todavia, ainda salienta Agathe Elza Schmidt da Silva, que a lei classifica o direito do compromissário como direito real, mas não há que confundir, e sim há que diferenciar entre a natureza do direito e a eficácia da pretensão à criação de um direito sobre o imóvel. Orlando Gomes faz nitidamente a distinção: “O direito do promitente comprador não é substancialmente um direito absoluto como todo direito real, visto que se dirige, ao ser constituído contra a pessoa do compromitente ou promitente vendedor. Adquire, porém, eficácia real a partir do momento em que é inscrito no registro imobiliário e trancada, por efeito dessa inscrição, a possibilidade de qualquer disposição sobre o imóvel que implique ou prejudique a pretensão. Esse efeito real de que adota a lei significa que se torna oponível *erga omnes* por se haver unido a ele um direito de aquisição e que a sua disposição (*jus abutendi*) está limitada em proveito do credor”. (Direitos, ct., p.383-4)

Capítulo 2 – **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IRRETRATÁVEL**

2.1.- Conceituação

Originariamente, o contrato de compromisso de compra e venda podia ajustar-se ao conceito de contrato preliminar, constituindo uma simples obrigação de fazer, de caráter meramente pessoal, que acabava na outorga da escritura definitiva concernente ao bem comprometido, após o pagamento integral do preço¹⁵.

¹⁵ Yussef Said Cahali, Compromisso de venda e compra, in Enciclopédia Saraiva do Direito, v.16, p.453: W. Barros Monteiro, Curso, cit., v.3, p. 334.

Maria Helena Diniz¹⁶ quando conceitua o compromisso de compra e venda, faz um breve histórico sobre o que levou o compromisso de compra e venda, não ser considerado um simples contrato preliminar de compra e venda, sujeito a tão somente rescisão. Isso porque com a expansão imobiliária e a crescente valorização da propriedade imóvel e o processo inflacionário da moeda, fizeram com que o artigo 1088 do Código Civil de 1916 beneficiasse promitentes-vendedores inescrupulosos (é assim que Maria Helena Diniz refere-se), pois fundado no princípio da ampla liberdade contratual, assegurava-lhes um auspicioso meio de enriquecimento sem causa. Os promitentes-vendedores preferiam, valendo-se do direito de arrependimento, sujeitar-se ao pagamento das indenizações, que quase sempre consistia na devolução do preço em dobro, a terem que passar escritura definitiva, o que seria desvantajoso, sob o prisma econômico¹⁷.

A fim de proteger o bem estar coletivo e a segurança da ordem social, foi instituído o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que conferiu ao compromissário comprador direito real sobre o lote compromissado. Posteriormente esse decreto foi regulamentado pelo Decreto n. 3.079, de 15 de setembro de 1938, cujo artigo 22 estendeu às escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados os efeitos da referida lei.

Com a Lei n. 649, de 11 de março de 1949, foi efetivamente criado o direito real de promessa de venda, alterando o artigo 22 do Decreto-Lei n. 58/37, ao dispor em seu artigo 1º que “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 em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros, lhes conferem o direito de adjudicação compulsória” (com a modificação introduzida pela Lei n. 6.014, de 27-12-1973).

¹⁶ DINIZ, Maria Helena. Tratado Teórico e prático dos Contratos. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v.1

¹⁷ W. Barros Monteiro, Curso, cit. V.3, p. 334.

O atual Código Civil, nos artigos 1.417 e 1.418, consagram a promessa irretratável de compra e venda devidamente assentada no Registro de Imóveis como um direito real à aquisição do imóvel¹⁸.

Para Maria Helena Diniz¹⁹ o compromisso de compra e venda é:

“O compromisso contém elementos da compra e venda, mas os contratantes, por conveniência ou oportunidade ou falta de algum documento necessário, não efetuam, de imediato, o contrato definitivo, não tornando, de logo efetiva a venda. Não passa como vimos, de uma venda condicional, em que a conclusão do contrato definitivo poderia ser uma condição jurídica da promessa de venda no sentido de habilitar o promitente-comprador à aquisição do direito real de propriedade. Pois, se a escritura definitiva não for assinada ou suprida por uma sentença constitutiva, o compromissário comprador não terá título hábil para levar à inscrição, mas nem por isso se pode afirmar a inexistência dos efeitos da promessa²⁰. Deveras tem o compromissário-comprador o direito de se tornar dono do bem que lhe foi prometido irretratavelmente à venda, sem que haja a necessidade de nova declaração de vontade do compromitente. Bastará pedir ao magistrado a adjudicação compulsória, assim que tiver pago o preço estipulado”.

Para Orlando Gomes²¹ se vislumbra e demonstra a existência de *um contrato preliminar de compra e venda*, ao lado do *compromisso de compra e venda*. O primeiro é contrato preliminar próprio, que gera para ambas as partes a obrigação de um futuro *contrahere*, a obrigação de contrair o contrato definitivo. Contém implicitamente a faculdade de arrependimento e solução em perdas e danos. É contrato autônomo, distinto do contrato definitivo de compra e venda, porque aqui há a promessa recíproca de contratar, enquanto na compra e venda há obrigação de transmitir a propriedade do bem e, reciprocamente, de pagar o preço. O segundo tem particularidades previstas em lei, de se “substituir o contrato definitivo por uma sentença constitutiva” e de atribuição “ao promitente comprador de um direito real sobre o bem que se comprometeu a comprar”. É,

¹⁸ DINIZ, Maria Helena. Tratado Teórico e prático dos Contratos. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v.1

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. v.1, 4.ed.ampl e atual. De acordo com o Novo Código Civil. São Paulo:Saraiva, 2002.

²⁰ GOMES, Orlando, Direitos reais, cit., p. 327-8; Trabucchi, Istituzioni di diritto civile, p. 669.

²¹ GOMES, Orlando. Direitos reais, cit., p. 329; M. Helena Diniz, Curso, ci.v.4, p.396-7

pois, *contrato preliminar impróprio*, porque as partes não se obrigam a dar novo consentimento, somente a reproduzi-lo na escritura definitiva.

É um contrato consensual porque se forma e se aperfeiçoa por simples consenso das partes, pode ser contrato bilateral ou unilateral; bilateral quanto a sua constituição, visto que existem declarações de vontade coincidentes das partes, porém quanto a seus efeitos, ou seja, quanto às obrigações que dele emanam, podem ser unilateral ou bilateral²².

A promessa de compra e venda como a denomina Orlando Gomes, é o contrato unilateral pelo qual uma das partes se obriga, em certo prazo, a comprar determinado bem.

Como desse contrato não nasce para a outra parte à obrigação de vender, sua eficácia depende do exercício do direito que se assegurou de exigir da outra que compre a coisa. Bilateral em caso de cláusula de preempção, aquele que vende a coisa e se reserva, no caso de venda do bem, a prerrogativa de comprá-lo em preferência a terceiros.

O contrato de promessa de compra e venda é sinalagmático, dependência recíproca das obrigações, essência dos contratos bilaterais. É contrato oneroso, pois há vantagem para ambas as partes, pois suscita prestações correlatas, que resulta do próprio negócio jurídico bilateral.

2.2.- Efeitos Jurídicos

Depois de inscrito no Registro Imobiliário, o compromisso de compra e venda irrevogável passa a produzir, os seguintes efeitos, conforme preconiza Maria Helena Diniz²³:

1) Oponibilidade “*erga omnes*”, porque todo o direito real é oponível a terceiros, perdendo o proprietário o poder de dispor do bem compromissado, pois sobre ele se liga, imediatamente, o direito do compromissário comprador de torná-lo seu, uma vez pago, integralmente, o preço avençado;

²² SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. *Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro*, 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1989.

²³ DINIZ, Maria Helena. *Tratado teórico e prático dos contratos*. v.1, 4.ed.ampl e atual. De acordo com o Novo Código Civil. São Paulo:Saraiva, 2002.

2) Transmissibilidade aos herdeiros, por morte do compromissário comprador ou do promitente vendedor;

3) Direito de seqüela, pois uma vez que o compromisso de compra e venda está vinculado ao imóvel, o compromissário comprador tem o poder de buscá-lo onde quer que se encontre. Logo se o imóvel tiver sido vendido a terceiro, após inscrição da promessa irrevogável de venda, o adquirente o recebe onerado, e a ele é oponível o direito de receber escritura²⁴;

4) Imissão na posse, mesmo tendo o domínio em nome do promitente vendedor, podendo usar e gozar do imóvel, responsabilizando-se pelas obrigações que gravam o imóvel, fiscais ou civis. A posse do promitente comprador não gera o usucapião, havendo a falta de pagamento do preço, por ser precária;

5) Cessibilidade da promessa, porque é um direito transferível, valendo a cessão dos direitos do compromissário comprador a terceiro, independentemente do consentimento do promitente vendedor, ficando, contudo solidário com o cessionário perante aquele. Entretanto, se houver a anuência do promitente vendedor, não há tal solidariedade passiva.

Na cessão o cedente transferirá ao adquirente os direitos oriundos do compromisso de compra e venda. Se a transferência consistir num trespasse, que se operará de forma similar ao endosso, em que o compromissário (cedente) cederá ao cessionário os direitos e deveres resultantes do compromisso, a cessão deverá conter o número do registro do loteamento, o valor da cessão e qualificação do cessionário, e, para que a cessão possa ser registrada, conferindo direito real oponível *erga omnes*, o trespasse deverá conter a assinatura das partes e das testemunhas com firmas reconhecidas;

6) Purgação da mora, quando notificado judicialmente ou por meio do cartório de títulos e documentos e do registro de imóveis, desde que nela constituído, quando em atraso das prestações vencidas e não pagas, pelo prazo de 30 dias, em se tratando de imóvel loteado (Dec.-lei n. 58/37, art. 14; Lei n. 6.766/79, art. 32) e de 15 dias, se o imóvel for não loteado (dec.-Lei n. 745/69, art. 1º);

7) Adjudicação compulsória (artigo 1.418 do CC), em caso de recusa da entrega do imóvel comprometido ou da outorga da escritura definitiva ou na hipótese do imóvel ter

²⁴ Esta é a lição de caio M. S. Pereira, Instituições, cit., v.2, p.385.

sido alienado a terceiro, havendo pago totalmente o preço estipulado, ocorrendo quaisquer dos casos acima apontados, o compromissário comprador, munido da promessa registrada poderá propor ação de adjudicação compulsória, notificando o vendedor a lhe outorgar a escritura no prazo de 10 dias; se, contudo, o promitente vendedor nada alegar, o magistrado adjudicará ao requerente o imóvel compromissado (Dec.-Lei n. 58/37, arts. 10 e 16, §§ 1º e 2º), cuja sentença transitada em julgado valerá como título para a transcrição;

8) Não há resolução do contrato por sentença declaratória de falência de qualquer das partes²⁵.

No que tange a eficácia do compromisso de compra e venda registrado ou não ser justo título para usucapião, cabe referenciar a escritora Agathe Elza Schmidt da Silva²⁶ que salienta não concordar com a aceitação do compromisso como justo título para ação de usucapião. Afirma que através do compromisso de compra e venda as partes se obrigam a celebrar o contrato de compra e venda; assumem uma obrigação de fazer.

E ainda, diz que tendo-se que o compromisso de compra e venda não é título hábil a transferir o domínio, pois se assim fosse este equivaleria ao próprio contrato de compra e venda não ser assim possível considerá-lo como justo título para fins de usucapião.

Agathe foi minoria na época em que publicou seu livro. Neste ela já mencionava que o principal argumento dos doutrinadores reside na alegação de que pago o preço, o compromissário passa a possuir a coisa com ânimo *sibi habendi*, como se sua fosse, e esta posse é apta a gerar usucapião, que passa a ser ato que consuma a vontade dos contratantes.

Atualmente a doutrina e a jurisprudência²⁷ são pacíficas aceitando compromisso de compra e venda como justo título para ação de usucapião.

²⁵ GOMES, Orlando. Direitos reais, Cit. P. 342: M.Helena Diniz, cit.v.4, p. 400-1

²⁶ SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro, 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1989

²⁷ TJRS. AP. Cível nº 70014710743, 17ª Câmara Cível, REL. DES. MARCO AURÉLIO DOS SANTOS CAMINHA, j. em 14/09/2006. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROVA DA PROPRIEDADE. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. Sentença de procedência da ação reivindicatória confirmada, em face da prova da propriedade, comprovada mediante a quitação do compromisso de compra e venda com o DEMHAB, bem como pela precariedade da posse dos réus.

A posse de compromisso de compra e venda, sem que a vendedora tenha buscado o pagamento devido, interpelando e/ou acionando o comprador inadimplente, flui a prescrição em favor da parte possuidora a esse título²⁸

Lourenço Mario Prunes menciona que:

“Na consciência do promissário não está a intenção de restituir, mas a de possuir definitivamente...se nem sequer o possuidor pagou o preço, cabe ao compromitente vendedor agir, defender seus interesses e sua posse; sua inatividade, sua passividade, deixando correr o tempo, faz com que este se contabilize a favor do possuidor” (Usucapião de Imóveis, p. 37).

Ademais, a mudança da **causa possessionis** é admitida até mesmo em relação aqueles que, despidos inicialmente do **animus domini**, passem a atuar, inequivocamente, perante o proprietário, com aquela intenção.

Lenine Nequete exemplifica em sua obra “Da Prescrição Aquisitiva-Usucapião”, 3ª edição, p.123:

*“Mas, por isso mesmo, nada impede que o caráter originário da posse se modifique quando, acompanhando a mudança da vontade, sobrevém igualmente uma nova **causa possessionis**. Assim, se o que vinha possuindo **animus domini** entende-se que renunciou a este ânimo a partir do reconhecimento do direito dominial de outrem (C.C., art. 172, VI), da mesma forma o que possuía como locatário, por exemplo,*

Exceção de usucapião urbano afastada, diante da falta de prova do lapso temporal e da inexistência de comprovação do *animus domini*. Apelação desprovida.

²⁸

TJRS. Apelação Cível nº 70010744399, REL. DES. LUIZ ROBERTO IMPERADORES DE ASSIS BRASIL, j. 03/05/2005.USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANO CONSTITUCIONAL. Derivada a posse de Compromisso de Compra e Venda, sem que o alienante tenha buscado o devido pagamento, a prescrição flui em favor da possuidora a esse título. Incontroversa a posse por lapso temporal superior ao previsto no artigo 183, da Carta Magna, sem oposição da demandada, resta reconhecida a prescrição aquisitiva. APELAÇÃO IMPROVIDA.

*desde que adquira a propriedade a um **non dominus**, ou que tenha repellido o proprietário, deixando de pagar-lhe os aluguéis e fazendo-lhe sentir inequivocamente a sua pretensão dominial, é fora de dúvida que passou a possuir como dono. Como refere CORNIL, o acontecimento suscetível de transformar o carácter originário da relação possessória tanto pode ser um fato de natureza jurídica (como seria o caso do reconhecimento interruptivo da prescrição e de qualquer ato jurídico que importe em estabelecimento de uma nova causa possessória), como um fato de natureza material, isto é, constitutivo de uma apropriação unilateral da posse, e praticado de modo a não ficar oculto ao legítimo titular do direito.”*

Resta claro que o compromisso de compra e venda, mesmo que não registrado é considerado justo título para usucapião.

Capítulo 3- **CLÁUSULAS NO COMPROMISSO**

3.1.- Cláusula penal

Como cláusula penal entende-se, segundo Jorge Cesa Ferreira da Silva²⁹, a regra de natureza negocial que conecta uma pena ao inadimplemento de uma obrigação. Essa regra decorre, normalmente, de cláusula específica aposta em contratos. Segundo o autor Jorge Cesa, qualquer espécie de inadimplemento (inadimplemento absoluto, mora, violação positiva do contrato) pode dar ensejo à sua aplicação, e a pena pode estar vinculada a qualquer espécie de dever (deveres de prestação, principais ou secundários, deveres laterais). Além disso, a pena pode ter objeto variado, apesar de ser de regra estipulada como prestação pecuniária, essa circunstância não participa de sua essência, nada impedindo que se corporifique na perda de um dado bem ou vantagem, na perda de uma determinada benfeitoria³⁰. Também é chamada de pena convencional.

²⁹ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações, comentários aos arts.389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

³⁰ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações, comentários aos arts.389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007

Apresenta-se a *cláusula penal* como instrumento de que se valem as partes, nas relações obrigacionais, para atingir tal desiderato. Sem dúvida, como percebe com sensibilidade ARNALDO RIZZARDO, “*sempre acompanha os contratos um grau de insegurança no atendimento do que neles consta estabelecido, gerando um grau de instabilidade nas relações econômicas e sociais. Quanto maiores as instabilidades de uma economia, e mais fortes as crises que assolam os povos, ou menos evoluída a consciência moral das pessoas, geralmente mais cresce a inadimplência das obrigações, ensejando mecanismos de defesa e proteção dos direitos e créditos emanados das convenções e contratos*”.³¹

No Código Civil, a cláusula penal é tipificada assim:

“Art. 408 - *Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora*”.

Ainda nas observações do autor, Jorge Cesa³² salienta que a cláusula penal só é chamada a atuar em caso de ocorrência de inadimplemento. Esse, portanto, é a condição da sua aplicação. E diz que quando se afirma a condicionalidade da cláusula penal não é, a condicionalidade do dever, que já existe, mas sim da pretensão à pena. A promessa da pena já existe e é válida, mas os seus efeitos só ocorrerão em caso de inadimplemento imputável.

Tem, por conseguinte, a vantagem de evitar a penosa e muita vez de grande dificuldade prática tarefa de liquidar o dano causado pelo descumprimento obrigacional, motivo pelo qual se dispensa, inclusive, a comprovação de qualquer prejuízo. Trata-se de uma liquidação *a forfait*, com especificação prévia do valor dos prejuízos em razão do inadimplemento.

A cláusula penal será *compensatória* se estipulada para a hipótese *inadimplemento total* ou *parcial*. De outra banda, será *moratória*, se apõe para a eventual *mora*, o *retardo no*

³¹ Cf. *Direito das Obrigações*, cit., p.251.

³² SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*, comentários aos arts.389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007

cumprimento da prestação devida, embora ainda seja possível e útil para o credor o pagamento³³.

Assim, no nosso ordenamento jurídico não se trata de cláusula penal como pena e sim como indenização. Existe a função dupla, mas admite-se tão somente a indenizatória. Mas por um lado a cláusula pena age como uma pena, pois aquele que firmou contrato, não quer incorrer em mora, e acaba pagando corretamente. Por outro lado, caso houver o inadimplemento, os danos já estariam pré-fixados, e o credor não precisaria provar a existência de prejuízo. Cabe provar e demonstrar maiores prejuízos, do que a cláusula penal estipulada no contrato, no caso de inserção no contrato de cláusula de indenização suplementar ou perdas e danos que comentaremos no próximo item.

Para Caio Mário da Silva Pereira³⁴, por exemplo, a finalidade essencial da cláusula penal é o reforço do vínculo obrigacional, sendo a pré-liquidação a finalidade subsidiária, visto que nem sempre se configura.

Já para Orlando Gomes³⁵ que sustenta opinião inversa, diz que *“melhor prova de que não atua essencialmente como arma coercitiva é que, por vezes, sua função é diminuir o montante da indenização que seria devida numa liquidação de perdas e danos conforme as regras comuns que a presidem* (cit., p.159).

Em contrapartida, quando se refere à *inexecução parcial* ou à *mora*, o atraso, no implemento, poderá o credor exigir conjuntamente o cumprimento da obrigação mais a cláusula penal. Neste caso, assiste ao credor o direito de exigir a satisfação da prestação mais a pena cominada expressamente.

É o que emana do art. 411, CC, repetindo a antiga regra: *“quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula*

³³ No sentido do texto, CAMBLER, *Curso avançado de Direito Civil*, cit., p.96, MARIA HELENA, *Curso de Direito Civil Brasileiro*, cit., p.389 e WASHINGTON, cf. *Curso de Direito Civil*, cit., p.204. Em sentido contrário, entendendo ser *compensatória* a cláusula penal relativa apenas à inexecução total, enquanto a *moratória* diria respeito ao descumprimento parcial e à mora, SÍLVIO RODRIGUES, cf. *Direito Civil*, cit., p.89 e FÁBIO HENRIQUE PODESTÁ, cf. *Direito das Obrigações*, cit., p.109.

³⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. V.2

³⁵ GOMES, Orlando. *Obrigações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal.”

Esse é o elemento essencial da distinção entre cláusula penal compensatória e moratória: as cláusulas penais compensatórias são satisfativas (art. 410 do Código Civil); já as cláusulas penais moratórias são cumulativas, não substituem a prestação e por isso pode ser exigidas com ela (art.411 do Código Civil) ³⁶.

3.2.- Diferença entre cláusula penal e as arras penitenciais

As arras se assemelham à cláusula penal, mas com elas não se confundem. As arras, classificáveis como confirmatórias e penitenciais, são sinais entregues com a celebração do negócio, podendo servir como início de pagamento, ao contrário do que ocorre com as cláusulas penais, que só atuam no caso de inadimplemento. Este poderá ser relativo ao qualquer dever relacionado ao negócio jurídico, ao passo que nas arras confirmatórias, o inadimplemento que gera a perda das arras é somente o total³⁷.

Arras e compromissos de compra e venda não se confundem. As arras devem ser incluídas nos negócios como cláusula, por ser acessória e não como contrato autônomo de arras, comumente visto e erroneamente trazido ao cotidiano.

Assim quando se fala em “contrato de arras”, quer se dizer contrato de promessa de compra e venda com cláusula de arras. Vale dizer que as arras podem ser apostas em qualquer contrato e os compromissos de compra e venda é somente um exemplo deles³⁸.

As arras podem ser confirmatórias e penitenciais.

³⁶ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações, comentários aos arts.389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

³⁷ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações, comentários aos arts.389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

³⁸ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações, comentários aos arts.389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

As **arras confirmatórias** guardam semelhança em relação à cláusula penal. Jorge Cesa em seu livro já citado³⁹ traz dois efeitos das arras confirmatórias: 1º fazer incluir no negócio cláusula resolutória, ainda que assim não disposto claramente. O artigo 418 do Código Civil (Art. 418- Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado) é claro, tem-se o contrato como desfeito, com a retenção das arras ou devolução acrescida do equivalente, se não ocorrer execução; o segundo efeito relaciona-se a liquidação antecipada das perdas e danos, ainda que se faça possível indenização suplementar.

O artigo 418 do Código Civil determinou que as arras, quando confirmatórias, produzem os efeitos da resolução expressa decorrente do inadimplemento.

Um dado importantíssimo é que a resolução não se dá *ipso facto*, mas depende da manifestação da vontade do credor nesse sentido. Assim até que o credor manifeste a sua vontade, haverá a mora do devedor, ainda purgável.

E mais, deve haver a culpa na conduta daquele que deu causa ao inadimplemento. Se inexistir culpa do devedor e ocorrer a impossibilidade da prestação, o contrato se extingue, mas não por efeito das arras⁴⁰. A extinção será *ipso jure*, fundada nas regras da impossibilidade sem culpa, prevista no regramento das modalidades de obrigações. Daí nesses casos, as arras devem ser devolvidas de modo simples. E ainda continua o autor Jorge Cesa:

“A culpa, no entanto, deve ser visualizada apenas na conduta daquela parte que, sozinha, deu causa ao inadimplemento. Se há culpa das duas partes e a conduta de ambas gerou a inexecução, então os efeitos das arras confirmatórias não se fazem aplicáveis. A resolução ocorrerá, mas não por efeito das arras, razão pela qual o sinal deve ser devolvido de modo simples, como resultado comum do retorno ao *status quo* ante” (SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações,

³⁹ Inadimplemento das obrigações, comentários aos arts.389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007

⁴⁰ SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações, comentários aos arts.389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

comentários aos arts. 389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 307) (cf. STJ, 3ª T., AGA 233957, rel. Min. Nilton Naves, j. 19.08.1999, DJU 25.10.1999, p.81)

As **arras penitenciais** são a exceção à regra geral, devendo constar expressamente a possibilidade de arrependimento dos contratantes. Representa desta forma, uma pré-fixação de perdas e danos, que pode ser reforçada ou diminuída por convenção expressa das partes. Não permitem a cobrança de perdas e danos excedentes. Neste sentido é a redação do Art. 420 do Código Civil:

Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.

Esse benefício não tem caráter indenizatório, já que não corresponde a sanar um prejuízo. A desistência não se caracteriza por um ato ilícito, mas ao contrário, é exercício de um direito. Cabe as partes cumprir o contrato ou dele desistir, com a conseqüente perda do sinal ou devolução acrescida do equivalente. Não há de falar em inadimplemento subjetivo, pois é o próprio contrato que estabelece essa faculdade, dotando-a de absoluta licitude⁴¹

O direito de arrependimento é exercível até o início da execução do contrato. Além disso, se uma das partes exige o cumprimento, extingue-se o seu direito de arrepender-se, por preclusão.

3.3.- Indenização Suplementar

Dispõe o artigo 416 do Código Civil:

“Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo. Parágrafo único. Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver

⁴¹ RODRIGUES, Lia Palazzo. Das arras. Porto Alegre: Livraria do advogado, 1998. p. 56.

sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente”.

Não há substituição da pena pela indenização. O artigo 416 é bem claro, para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

Se o negócio jurídico prever a possibilidade de indenização suplementar, a pena será o mínimo da indenização e o credor terá de provar dano suplementar. Mas deve constar no contrato a cláusula de indenização suplementar, senão não pode vir a parte prejudicada cobrar, sem inserido no contrato.

Sobreleva ressaltar que no direito de arrependimento expresso em contrato, como cláusula de arras, para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.

Isso porque como já foi mencionado neste, a desistência não se caracteriza por um ato ilícito, mas ao contrário, é exercício de um direito. Cabe as partes cumprir o contrato ou dele desistir, com a conseqüente perda do sinal ou devolução acrescida do equivalente. Não há de falar em inadimplemento subjetivo, pois é o próprio contrato que estabelece essa faculdade, dotando-a de absoluta licitude⁴².

3.4. – Cláusula Resolutiva

A expressão resolutiva tem a acepção de resolver, colocar fim, assim sendo, a cláusula resolutiva prevê hipótese onde poderá ocorrer o término da relação contratual. É uma das espécies de extinção do compromisso de compra e venda.

A cláusula resolutiva pode ser tácita ou expressa.

⁴² RODRIGUES, Lia Palazzo. Das arras. Porto Alegre: Livraria do advogado, 1998.p. 56.

Cláusula resolutiva tácita – exige a interpelação judicial, deve haver o (identificação) inadimplemento absoluto, para ser tácita ou não vai exigir nada no contrato, ou então pode o contrato dizer só que disser e não vai ser o suficientemente para caracterizar o inadimplemento absoluto. Ao credor frente ao inadimplemento irá requerer a resolução judicial.

Cláusula resolutiva expressa tem que constar prazo para o devedor purgar a mora, nos termos do artigo 474 do Código Civil Brasileiro.

A cláusula resolutiva tácita tem seu fundamento na lei e alcança todos os contratos, ela é prevista no Código Civil, em seu artigo 475, a seguir transcrito:

“Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.”

A Cláusula resolutiva expressa é a que foi inserida pelas partes no próprio contrato.

O Código Civil faz distinção entre os efeitos da cláusula resolutiva tácita e da expressa, desse modo o artigo 474 preceitua que *“a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.”*

A parte prejudicada pelo inadimplemento do contrato pode pedir sua resolução ou exigir-lhe o cumprimento. Em qualquer caso, porém, haverá indenização por perdas e danos.

A cláusula resolutiva que estiver expressa no contrato possui eficácia plena; já aquela implícita depende de interpelação judicial.

Capítulo 4 – **EXTINÇÃO DOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA**

4.1. - Modos de extinção

4.1.a) Pela execução voluntária do contrato- Salienda Maria Helena Diniz⁴³ que se dá, quando a transcrição da escritura definitiva acarreta o cancelamento da averbação do compromisso de compra e venda;

4.2.b) Pelo distrato

As partes voluntariamente, por qualquer razão, resolvem tornar sem efeito a promessa de compra e venda, voltando tudo ao *status quo* ante, precedendo-se ao registro de tal instrumento, para que o promitente vendedor possa dispor livremente do imóvel, objeto do compromisso.

4.3.c) Pela resolução por inadimplemento

Necessário observar, conforme ensina Maria Helena Diniz, que a resolução não poderá ser feita sem a intervenção judicial, de forma que nenhuma das partes poderá, unilateralmente, considerar resolvido o compromisso havendo inexecução da outra. Deverão pedir sua resolução via judicial, já que sem a sentença resolutória, o contrato não será dissolvido.

A causa mais comum de resolução é por inadimplemento, a mora no compromisso, de pagar prestações periódicas em que se divide o preço, desde que o promissário comprador não purgue a mora no prazo estabelecido em cláusula resolutiva do contrato ou se utilize em caso de venda de imóveis loteados, dos favores do artigo 14 do Decreto-Lei n. 58/37 ou do artigo 1º do Decreto-Lei n. 745/69, referente a purgação da mora.

Na hipótese de resolução por inadimplemento, tem como sujeito ativo o adquirente. Fácil de prever, o art. 389 do Código Civil impõe ao adquirente a responsabilidade por prejuízos no não cumprimento do negócio pactuado. A sua obrigação de fazer, que é efetuar o pagamento, na forma contratada, não sendo cumprida, enseja ao incorporador, ou promitente vendedor a cobrança por meio de purgação da mora, rescisão, ou recebimento de outra garantia especificada no instrumento negocial.

⁴³ DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. v.1, 4.ed.ampl e atual. De acordo com o Novo Código Civil. São Paulo:Saraiva, 2002.

Assim sendo, não sendo purgada a mora no prazo estabelecido no compromisso ou no prazo de 30 dias para imóveis loteados, em mora estará o devedor, rescindido estará o contrato, operando, conseqüentemente, a devolução ao devedor das prestações que pagou acrescida de juros estipulados, e o ressarcimento dos danos causados ao vendedor, prefixado em cláusula penal obrigatória.

A devolução das prestações e a efetivação de cláusula penal demandam de intervenção judicial, bem como para a apuração da culpa na inexecução⁴⁴.

A fim de que não haja enriquecimento do vendedor é que se exige a restituição de tudo o que foi pago pelo compromissário comprador.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – VALOR DA CAUSA – FORO DE ELEIÇÃO – COMPETÊNCIA – CONSUMIDOR INADIMLENTE E PEDIDO DE RESTITUIÇÃO – COMISSÃO DE CORRETAGEM, TRIBUTOS E CUSTOS ADMINISTRATIVOS – ARRAS PENITENCIAIS – 1. O valor da causa deve equivaler ao proveito econômico pretendido. 2. Ao dificultar sobremaneira a defesa do consumidor, é abusiva e, por conseguinte, nula a cláusula de eleição de foro. Tratando-se de causa de natureza obrigacional, firma-se a competência do juizado do foro onde a ré mantém escritório. 3. Apesar de inadimplente, pode o consumidor demandar a desconstituição do negócio e a restituição dos valores que pagou, descontados os honorários do corretor, iptu/tp e custos administrativos. 4. Salvo pacto expresso, as arras não produzem efeitos penitenciais⁴⁵.

4.5.d) Resolução judicial por onerosidade excessiva

Normalmente, na celebração de um contrato, as partes levam em consideração as condições econômicas e sociais da época além de suas previsíveis variações futuras, entretanto, acontecimentos imprevisíveis podem desequilibrar a relação contratual, tornando demasiadamente oneroso para alguma das partes o cumprimento das obrigações

⁴⁴ DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. v.1, 4.ed.ampl e atual. De acordo com o Novo Código Civil. São Paulo:Saraiva, 2002.

⁴⁵ TJDF – ACJ 20000110600598 – DF – 1ª T.R.J.E. – REL. DES. FERNANDO HABIBE. DJU 29.05.2002.

assumidas, e concomitantemente, extremamente favorável ao outro lado; essa é em suma, a denominada teoria da imprevisão, que alicerça a possibilidade de resolução do contrato por onerosidade excessiva.

A resolução do contrato por onerosidade excessiva foi instituída no Código Civil em vigor, em seus artigos 478, 479 e 480.

O instituto da resolução do contrato por onerosidade excessiva deve ser interpretado restritivamente, de modo que, na dúvida, prevaleça o princípio do *pacta sunt servanda*, pedra angular na estabilidade das relações jurídicas.

O artigo 478 do Código Civil estabelece que:

“Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que decretar retroagirão à data da citação.”

Portanto, para se pleitear em juízo a resolução do contrato com base na onerosidade excessiva deverá estar presentes todos os requisitos do artigo acima transcrito, os quais são:

1. Que o contrato seja de execução continuada ou diferida;
2. Que a prestação de uma das partes se torne excessivamente onerosa, e concomitantemente, passe a ocorrer extrema vantagem para a outra.
3. Que a mudança da situação seja em função de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.

De acordo com os ensinamentos do Professor Caio Mário da Silva Pereira:

“Nunca haverá lugar para a aplicação da teoria da imprevisão naqueles casos em que a onerosidade excessiva provém da álea normal e não do acontecimento imprevisível, como ainda nos contratos aleatórios, em que o ganho e a perda não podem estar sujeitos a um gabarito predeterminado.”⁴⁶

⁴⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva, atualizado por Fichtener, Regis. *Instituições de Direito Civil, volume III*, 11 edição, SP, Forense, p. 81, 123, 124, 144, 135, 167.

Após o ajuizamento da ação, o réu poderá apresentar novas regras para o contrato, de modo que seja restabelecido o equilíbrio entre as partes, e dessa forma, evitar a resolução da avença.

Quando o contrato atribuir obrigações apenas para uma das partes, se houver risco de ocorrer onerosidade excessiva, o promitente comprador poderá pleitear em juízo a alteração do contrato.

4.4.e) Pela impossibilidade superveniente

Ocorre quando há a destruição total do imóvel compromissado ou a desapropriação. Tal impossibilidade deverá ser oriunda de caso fortuito ou força maior. Também se extingue o compromisso pelo vício redibitório e pela evicção⁴⁷

4.6.f) Exceção de contrato não cumprido

A “exceptio non adimpleti contractus” (exceção de contrato não cumprido), é prevista no Código Civil nos artigos 476 e 477.

O artigo 476 preceitua que “nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”, exemplificando, numa compra e venda à vista, simultaneamente, o comprador deve pagar o preço e o vendedor entregar a coisa, portanto, se o comprador não pagar, o vendedor poderá se recusar em entregar a coisa.

O Mestre Silvio Rodrigues ao abordar o tema leciona que:

“Como toda exceção, trata-se de um meio de defesa processual. Enquanto a ação representa, processualmente falando, um meio de ataque, a exceção é sempre um instrumento de defesa, invocado pelo réu, para paralisar a investida do autor.”
Ainda nas palavras do Ilustre Professor: “Além de recíprocas, é mister que as

⁴⁷ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil 5º volume*, 25. edição, SP, Saraiva, p. 45.1.

*prestações sejam simultâneas, pois, caso contrário, sendo diferente o momento da exigibilidade, não podem as partes invocar tal defesa.*⁴⁸”

O artigo 477 trata da exceção nos contratos já concluídos estabelecendo o que:

“Art. 477. Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se a prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la.” Há a possibilidade de o incorporador inadimplir, assim como o adquirente. Vejamos o caso do incorporador, primeiramente.

O incorporador tem obrigações fundamentais, baseadas na construção, sua averbação e individualização, entrega das unidades e, conseqüente transmissão da propriedade. Caso não cumpra suas obrigações, parcial ou totalmente, incorrerá em perdas e danos, nos termos do art. 43 da Lei de Incorporações. Aqui, note-se o aspecto do princípio obrigacional da boa fé subjetiva do incorporador, em que o adquirente tem a expectativa de que o negócio seja cumprido. Não havendo motivo justo, incorrerá em obrigação de indenizar, com base no art. 43, inciso II da Lei de Incorporação, tratamento que se baseará na culpa contratual. Outra hipótese de dever de reparar por parte do incorporador está inserta no art. 29, parágrafo único, que é uma forma de responsabilidade indireta pelo não arquivamento do Memorial de Incorporação.

EMENTA: DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. INCONFORMISMO. CARÊNCIA DE AÇÃO POR FALTA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. SUPRIMENTO POR CITAÇÃO VÁLIDA. INEXISTÊNCIA DE MORA DA CONSTRUTORA. CARÊNCIA AFASTADA. AUSÊNCIA DE INCORPORAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL CONFIRMADA. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. A falta de notificação prévia objetivando constituir em mora a incorporadora é suprida através de citação válida para o processo. É motivo de rescisão antecipada da compra e venda de imóvel em construção, a falta de registro da incorporação do empreendimento perante o Cartório Imobiliário⁴⁹.

⁴⁸ RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil volume 3*, SP, Saraiva, 29. edição, p. 66, 80, 85, 87 e 94.

⁴⁹ Acórdão: Apelação cível 1999.002086-0, Relator: Des. Monteiro Rocha. Data da Decisão: 21/07/2005

EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. 1. RECURSO DA RÉ. 1.1 NULIDADE DA SENTENÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. DESNECESSIDADE DE PROVA NO CASO CONCRETO. Somente se poderá cogitar de cerceamento de defesa, gerador de nulidade do processo havido em razão do julgamento antecipado, quando se observar que a prova coligida não era suficiente para a prestação jurisdicional, ou que provas outras pudessem ser obtidas para alterar sua conclusão. AUSÊNCIA DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. IRRELEVÂNCIA. Não há se falar em cerceamento de defesa devido à supressão da audiência de conciliação, posto que eventual composição poderia ter sido realizada extrajudicialmente, sendo descabida a nulidade do processo neste momento processual para objetivá-la, sob pena de violação ao princípio da economia processual. 1. 2 DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VERBA INDEVIDA NO CASO CONCRETO. Dentro do prisma da relevância necessária da dor moral para justificar o ressarcimento da lesão não patrimonial, a advertência pretoriana é no sentido de que esse tipo de reparação não pode ser banalizado a ponto de se juntar sempre ao pedido de danos materiais no caso de inadimplemento de contrato. (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Dano moral. 4. ed. atual. e ampl. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2001. p. 98). 2. RECURSO DOS AUTORES. 2.1 DANOS PATRIMONIAIS. COMPROVAÇÃO DAS PERDAS E DANOS AO ARGUMENTO DE QUE A SIMPLES PRIVAÇÃO DO USO E GOZO DO IMÓVEL REGULARMENTE PAGO ENSEJA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR PARTE DA RÉ QUE, POR SUA VEZ, DÁ VAZÃO AO RESSARCIMENTO PRETENDIDO. 2.2 DANOS PATRIMONIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS EMERGENTES. DEVOLUÇÃO DOS VALORES GASTOS COM OS REGISTROS DOS CONTRATOS. ADMISSIBILIDADE. 2.3 DESPESAS PROCESSUAIS E VERBAS HONORÁRIAS. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 21, CAPUT, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL⁵⁰.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM PERDAS E DANOS E DANO MORAL. INADIMPLÊNCIA DA EMPREITEIRA. ATRASO DA OBRA.

Restando incontroverso o inadimplemento da construtora, em face do atraso na entrega do empreendimento, procedente é a pretensão de rescindir o contrato com a indenização aos danos causados.

Inoponível aos consumidores contratantes da construtora eventuais problemas concernentes à subempreitada, pois de tal negociação não participaram. *Res inter alius*.

Suficiente e ajustada a indenização por danos morais no equivalente a 50 salários mínimos⁵¹.

4.2.- Exercício do direito de arrependimento

O direito de arrependimento é exercível até o início da execução do contrato. Além disso, se uma das partes exige o cumprimento, extingue-se o seu direito de arrepender-se,

⁵⁰ TJRJ. Apelação cível 1998.006437-6. Relator: Jorge Schaefer Martins. Data da Decisão: 14/04/2005

⁵¹ TJRS. Apelação Cível nº 70015379001, 19ª Câmara Cível, julgada em 08/08/2006

por preclusão. Só poderá arrepender-se se ali no compromisso estiver estipulado tal condição.

Representa desta forma, uma pré-fixação de perdas e danos, que pode ser reforçada ou diminuída por convenção expressa das partes. Não permitem a cobrança de perdas e danos excedentes. Neste sentido é a redação do Art. 420 do Código Civil:

“Art. 420- Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar”.

4.3.- Adjudicação compulsória

A adjudicação compulsória se dá pela execução coativa ou compulsória, com a inscrição da carta de adjudicação no registro imobiliário.

No plano do direito material pátrio, o compromisso de compra e venda remonta ao Decreto-Lei nº 58/37, com a nova redação que lhe foi dada pela Lei nº 649/49, em que é introduzida em nosso ordenamento jurídico a figura da adjudicação compulsória⁵².

Adjudicar é ato judicial que transfere determinado bem do patrimônio do devedor para o do credor. No particular, adjudicação compulsória é a ação pessoal pertinente ao compromissário comprador, ajuizada em relação ao titular do domínio do imóvel (que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de compra e venda e se omitiu quanto à escritura definitiva) tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença com a mesma eficácia do ato praticado⁵³.

⁵² Redação dada pela Lei 649/49 ao artigo 22 do Decreto-Lei 58/37: “Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do CPC”.

⁵³ CREDIE, Ricardo Arcoverde. *Adjudicação Compulsória*. 8ª ed.. São Paulo: Malheiros. p. 34.

A adjudicação compulsória é assunto de uso intenso, com várias interpretações e com a agravante de estar disposta em legislação esparsa, não suficiente e que gera controvérsias na doutrina.

O termo adjudicação provém do vocábulo latino *adjudicatio*, com o significado de dar algo por sentença, transferindo do patrimônio do devedor para o do credor. É a satisfação de uma obrigação de fazer, de prestar declaração de vontade através de uma sentença, que substituirá e terá os mesmos efeitos da declaração omitida. Aplicada aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, assegura o direito à declaração judicial que possibilita a transcrição e transferência do imóvel objeto do contrato para o patrimônio do adquirente.

O Decreto-Lei nº 58/37, elaborado por Waldemar Ferreira, admitiu a execução específica, através de sentença substitutiva de declaração de vontade nos compromissos de compra e venda de imóveis. O Código de Processo Civil de 1939, em seu artigo 346, regulou, com algumas alterações, o instituto previsto naquele decreto. A Lei nº 6.014/73 deu nova redação ao artigo 16 do Decreto, estabelecendo o rito sumaríssimo e, quanto à forma procedimental, remeteu aos artigos 640 e 641 do CPC. Por fim, a Lei nº 6.766/79, sobre parcelamento do solo urbano, defere efeitos reais aos compromissos, às cessões ou promessas de cessão, à reserva de lote, pois, em seu artigo 27, permite a substituição da vontade do alienante por sentença registrada no álbum imobiliário.

Assim fica o dispositivo da sentença de adjudicação compulsória:

“Isto posto, JULGO PROCEDENTE o pedido ajuizado por LEOCADIA MATTEI, JOSÉ LUIZ FABRÍCIO DUARTE e NELCI DE FÁTIMA DE FREITAS contra o MUNICÍPIO DE ESTEIO, para ADJUDICAR em favor da primeira autora o imóvel descrito no contrato e sob matrícula 16699 do RI de Esteio, valendo a sentença, após o trânsito em julgado, como título hábil ao registro.

Outrossim, condeno o réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 700,00, forte no art. 20, par 4º, do CPC.⁵⁴”

⁵⁴ TJRS. Apelação Cível nº 70035912229, 17ª Câmara Cível, REl. Des. Bernadete Coutinho Friedrich, j. em 26.08.2010.

Em suma, explica Maria Berenice Dias⁵⁵, a matéria atinente aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, no aspecto material, é regida pelos artigos 15, 16 e 22 do Decreto-Lei nº 58/37, com referência aos imóveis não loteados; já no que tange aos imóveis loteados, o direito material aplicável está substanciado no artigo 27 da Lei nº 6.766/79, artigo 69 da Lei nº 4.380/69 e artigo 35, §4º, da Lei nº 4.591/64.

Para a propositura da ação de adjudicação compulsória, temos que atentar para certos requisitos, para o sucesso da demanda.

4.3.1. Quitação do preço

A quitação integral do preço é pressuposto indispensável para a ação poder prosperar, pois, sem a prova do pagamento, carece o autor da execução específica. Enquanto não integralizado, não estará adimplida a obrigação do comprador, que, por sua vez, não poderá exigir a escritura ou o objeto do pré-contrato, em face das disposições do art. 1.092 do Código Civil: *“Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a obrigação, pode exigir o implemento da do outro”*. No âmbito do Código de Processo Civil, encontramos as disposições do artigo 640: *“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 ofereceu, nos casos e formas legais, salvo se ainda não exigível”*.

Uma questão importante quanto ao pagamento é no caso de que o vendedor, citado, é revel, mesmo tratando-se de matéria de fato, não acarretará, necessariamente, a procedência da ação, cabendo ao juiz examinar as condições da ação.

4.3.2. Requisitos formais do contrato

Estabelece a Súmula 413 do Supremo Tribunal Federal que o compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória,

⁵⁵ DIAS, Maria Berenice. *Das obrigações de declarar a vontade*. AJURIS 51, p.34

quando reunidos os requisitos legais. O compromisso de compra e venda, sendo contrato típico, precisa reunir os requisitos a ele inerentes, seguindo as prescrições legais comuns à compra e venda; a qualificação dos contratantes; a outorga conjugal, quando necessária; a perfeita identificação e descrição do bem; o modo de pagamento; os dados referentes ao registro do imóvel; a declaração da existência, ou não, de restrições administrativas; disposição quanto à quitação de impostos, nos termos do artigo 11 do Decreto nº 58/37 e do artigo 26 da Lei nº 6.766/79. Além destes, aqueles genéricos aplicáveis a todos os contratos (artigo 82 do Código Civil).

4.3.3 Cláusula de arrependimento

Não obstante a previsão expressa na legislação (Lei de Parcelamento do Solo Urbano, nº 6.766/79; Decreto-Lei nº 58/37) a cláusula de arrependimento no contrato preliminar de compromisso de compra e venda não deve ser vista como absoluta. Neste sentido está inclinada a jurisprudência pátria, sob fundamento de que o arrependimento tem que ser exercido dentro do prazo que o pré-contrato estabelecer e, se não existir esse prazo, até o início da execução do contrato. A matéria ensejou a edição da Súmula 166 do STF, que diz ser “inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-Lei nº 58/37”.

4.3.4 Necessidade ou não do registro do contrato

Tratando-se de promessa de compra e venda, há doutrina e jurisprudência, inclusive do STF, no sentido de que o contrato preliminar somente dará direito à obtenção do contrato definitivo, através da adjudicação compulsória, com a conseqüente transmissão do domínio, se a promessa, além de conter todos os elementos indispensáveis à validade do contrato definitivo, estiver regularmente inscrita no Registro de Imóveis.

Mas a jurisprudência do STJ⁵⁶ entende existir eficácia na promessa de compra e venda mesmo não registrada, como capaz de autorizar a adjudicação compulsória contra o

⁵⁶ STJ Súmula nº 239 - 28/06/2000. Adjudicação Compulsória - Registro do Compromisso de Compra e Venda. “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

promitente vendedor, mas não gozará do privilégio decorrente da eficácia real do registro perante terceiros.

Dispondo que o direito à adjudicação compulsória não está condicionado ao registro do contrato de promessa de compra e venda no ofício imobiliário; tem, todavia, nesses casos, caráter pessoal restrito aos contratantes, de modo que, na falta do registro, não poderá “prejudicar os direitos de terceiros, que hajam adquirido o imóvel e obtido o devido registro, em seu nome, no ofício imobiliário”.

Nesta esteira, bastante clara a decisão da 5ª Câmara Cível do extinto Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, quando do julgamento da Apelação Cível nº 192215465, em que foi Relator o Juiz Dr. Arno Werlang:

“Quanto à ausência do registro imobiliário, argumenta o apelante ser dispensável tal exigência para autorizar a adjudicação compulsória, invocando precedentes jurisprudenciais. “Com razão o apelante, pois o registro objetiva a publicidade do ato, oportunizando a terceiros, com a presunção do conhecimento, a oportunidade de exceções. Ora, a promessa de compra e venda tem por objeto uma obrigação de fazer, traduzindo-se em um vínculo de direito pessoal, não se lhe podendo impor formalidade que diz respeito com a constituição de direito real e conseqüente inoponibilidade a terceiros. Assim, o registro imobiliário para a adjudicação compulsória de contrato de promessa de compra e venda não é requisito essencial, como, aliás, já vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça”.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – REQUISITOS – INEXISTÊNCIA – INVIABILIDADE – 1 – A adjudicação compulsória é ação que tem como causa de pedir contrato de promessa de compra e venda, visando substituí-lo por contrato definitivo, escritura de compra e venda, ou seu equivalente – A sentença. 2 – E, como requisitos, além dos elementos comuns à compra e venda – Coisa, preço e acordo de vontades – Impõe-se, no instrumento, a qualificação das partes, outorga uxória ou marital se necessária, individuação e descrição do imóvel, dados de registro, modo de pagamento e restrições existentes sobre a coisa. 3 – A inexistência do compromisso e a ausência desses requisitos leva à inadequação da via eleita, e se não é possível adaptar-se a inicial ao tipo de

procedimento legal cabível, a providência é indeferi-la, e não julgar improcedente o pedido inicial (CPC, art. 295, V, c/c o art. 267, I). 4 – Apelação provida em parte⁵⁷.

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COISAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CASO EM QUE DEMONSTRADO QUE HOUVE A QUITAÇÃO DOS CONTRATOS, TANTO O ORIGINAL COMO A CESSÃO, MOSTRANDO-SE VIÁVEL O PEDIDO ARTICULADO NA INICIAL. APELO DESPROVIDO. VOTO VENCIDO⁵⁸.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ALEGAÇÃO DE VÍCIO DO CONSENTIMENTO E DE PAGAMENTO DE PREÇO ÍNFIMO. COISA JULGADA. REQUISITOS. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ.

Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Quitação do preço pelo autor. Negativa dos réus de outorgar a escritura definitiva. Alegação de vício do consentimento e de pagamento de preço ínfimo. Matérias já decididas em outra ação envolvendo as mesmas partes, com trânsito em julgado. Coisa julgada. Art. 301,VI, §§ 1º e 2º, CPC. Promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento. Demonstração do pagamento integral do preço ajustado. Deferimento da adjudicação. Art. 16, Decreto-Lei nº58/37. Gratuidade judiciária. Impugnação no recurso adesivo. Não conhecimento. Litigância de má-fé. Hipóteses do art. 17, CPC, não configuradas. Negaram provimento à apelação e ao recurso adesivo⁵⁹.

Como vimos a sentença em ação de adjudicação compulsória, se procedente, substitui a declaração de vontade do promitente vendedor, possibilitando o registro para fins de transmissão do domínio. O registro é ato posterior, correspondente ao efeito mandamental da sentença.

Assim como na ação de despejo julgada procedente, em que o credor necessita tomar as medidas necessárias para a desocupação do imóvel, sob pena de ter um título judicial nas mãos e o réu ocupando o imóvel locado. Aqui, na adjudicação compulsória, é óbvio que o autor deverá levar a sentença ao registro imobiliário e efetivar a escritura em seu nome; enquanto não tomar esta medida, não terá alcançado seu direito garantido em sentença. Longe estamos daquele caso de anulação de negócios jurídicos, em que a sentença satisfaz desde logo o vencedor.

⁵⁷ TJDF – APC 19990310084629 – DF – 1ª T.Cív. – Rel. Des. Jair Soares – DJU 20.11.2002 – p. 50

⁵⁸ TJRS-Apelação Cível nº 70035912229, 17ª Câmara Cível, Rel. Des. Bernadete Coutinho Friedrich, j. em 26.08.2010

⁵⁹ TJRS-Apelação Cível nº 70036470581, 19ª Câmara Cível, Rel. Des. Carlos Rafael dos Santos Junior, j. 17/08/2010

Sobre o tema, o Código Civil assim trata:

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

“Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiro, 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”.

Capítulo 5- ALGUNS COMENTÁRIOS SOBRE A COMPRA E VENDA/PROMESSA

5.1. Venda de imóvel pertencente a sujeito casado

Dispõe o art. 1647 Código Civil Brasileiro:

“Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;

III - prestar fiança ou aval;

IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.”

Compromisso de compra e venda anulável se não tiver assinatura do cônjuge na venda. Cônjuge tem prazo de 02 anos depois de terminada a sociedade conjugal para requerer em juízo a anulação. Após dois anos contrato tem validade.

Assim dispõe art. 1649 Código Civil Brasileiro:

“Art. 1.649. A falta de autorização, não suprida pelo juiz, quando necessária (art. 1.647), tornará anulável o ato praticado, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal.”

No caso de união estável há a necessidade de outorga. O adquirente de boa-fé perde o negócio.

Nesse sentido a jurisprudência não protege o adquirente de boa-fé, protege o cônjuge -união estável que não assinou a venda.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECLARATÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL. PEDIDO DE PROIBIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL DE RESIDÊNCIA DA MULHER. CABIMENTO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. ACESSO À JUSTIÇA.

1. Pedido liminar de proibição de venda de imóvel que serve de residência da mulher.

Sendo verossímil que o imóvel registrado em nome do réu foi adquirido em conjunto pelos litigantes, bem como serve de residência da mulher, para evitar perigo de dano, de rigor deferir pedido liminar, de natureza cautelar, para proibir a venda do imóvel.

2. Justiça gratuita.

A Constituição Federal diz que “O Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos” (art. 5º, LXXIV).

E o artigo 4º da Lei 1.060 de 05/02/1950, estabelece que “A parte gozará dos benefícios da assistência judiciária mediante simples afirmação na própria petição inicial de que não está em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo próprio ou de sua família”.

O §1º do mesmo dispositivo legal presume ser “pobre, até prova em contrário quem afirma essa condição nos termos desta lei sob de pagamento até o décuplo das custas judiciais”.

Logo, como reiteradamente tem-se decidido, para efeitos de gratuidade de justiça, a declaração da parte é prova suficiente de que é carecedor do benefício.

Por conseqüência, o valor do monte partilhável ou a existência de patrimônio não afasta, por si só, a presunção legal. Ninguém está obrigado a vender bens para ter acesso à Justiça.

AGRAVO PROVIDO EM MONOCRÁTICA⁶⁰.

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ IMPEDIDA DE REGISTRAR O IMÓVEL EM SEU NOME. PEDIDO DE LEVANTAMENTO DE CONSTRIÇÃO JUDICIAL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO QUE PROIBE A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. DESCABIMENTO. A inconformidade da apelante diz com a impossibilidade de registrar em seu nome o imóvel adquirido de um dos ex-companheiros, sem a anuência do outro, em face da averbação no registro de imóveis de restrição à venda do imóvel. Ou seja, a apelante adquiriu imóvel, que havia sido objeto da ação de reconhecimento e dissolução de união estável, cumulada com alimentos e partilha, de um dos ex-companheiros sem a anuência do outro. A ex-companheira que não autorizou a venda insurge-se à venda. Assim, enquanto não suficientemente esclarecidas as circunstâncias do negócio de compra e venda, sem a outorga uxória, impõe-se manter a constrição judicial. Recurso desprovido⁶¹.

O interessante para o cônjuge da união estável, averbar a declaração de união estável na matrícula do bem quando adquirir o mesmo. Se não tem declaração de união estável, colocar o imóvel adquirido em nome dos dois. E, ainda, não sendo possíveis ambas as situações acima, ingressar imediatamente com ação com pedido de liminar para que se restrinja a venda de bens imóveis adquiridos na constância da união estável, para evitar que um terceiro de boa-fé adquira bem que entrará em litígio, prejudicando o terceiro de boa-fé e o (a) companheiro (a) na união estável, em caso de venda de bem de ambos.

5.2. Venda entre ascendente e descendente

Dispõe o artigo 496 do Código Civil Brasileiro:

“Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido”.

A VENDA DE IMÓVEIS DE ASCENDENTES A DESCENDENTES, SEM O PREVIO CONSENTIMENTO DOS INTERESSADOS, É NULA DE PLENO DIREITO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO⁶²

⁶⁰ TJRS. Agravo de instrumento nº 70036387249, 8ª Câmara Cível, REL. DES. RUI PORTANOVA, j. em 18.05.2010.

⁶¹ Apelação Cível nº 70025516667, 7ª Câmara Cível, rel. Des. André Luiz Planella Villarinho, j. em 29.04.2009

⁶² STF - RECURSO EXTRAORDINÁRIO: RE 41133 MG. Relator: Henrique DÁvil. Julgamento: 31/12/1969 Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA. Publicação: DJ 21-01-1960 PP-00990 EMENT VOL-00419-02 PP-00956

Caio Mário da Silva Pereira⁶³ segue mesma tendência:

Não podem os ascendentes vender ao descendente, sem que os demais descendentes expressamente o consintam. Com essa proibição, pretendeu a lei resguardar o princípio da igualdade das legítimas contra a defraudação de que resultaria de dissimular, sob a forma de compra e venda, uma doação que beneficiaria a um, em prejuízo dos outros.

Parece que a intenção do legislador foi de evitar as fraudes às legítimas dos herdeiros, com a possibilidade de se contemplar um ou uns, em detrimento dos demais.

A lei nada diz em relação a suprimento judicial em face da recusa dos interessados em consentirem a venda de ascendente a descendente.

Contudo, em acórdão de lavra do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, ficou assentado:

"Possível o suprimento judicial do consentimento do descendente ou de seu cônjuge para a alienação de bens do ascendente a um dos descendentes, desde que a recusa seja imotivada, uma vez provada a seriedade do negócio e a idoneidade das partes."⁶⁴

Sobreleva ressaltar que a vedação da compra e venda entre descendentes não se refere apenas a pais e filhos, mas também a avôs netos, bisnetos, trinetos..

5.3. Venda entre cônjuges

Pode ocorrer a venda desde que sejam bens particulares. Isso se for casados pelo regime de separação de bens.

Assim dispõe o artigo 499 do Código Civil:

⁶³ PEREIRA, Caio Mario. Tratado Teórico e prático dos contratos.

⁶⁴ TAMG – AC 0309197-0 – 1ª C.Cív. – Rel. Juiz Nepomuceno Silva – J. 27.06.2000, *in* CD Rom Júris Síntese, nº 37

“É lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão”.

A alienação de bens imóveis entre cônjuges, somente com a autorização ou consentimento mútuo. Esta regra não se aplica os cônjuges que são casados com separação absoluta de bens.

O código Civil assim dispõe:

“Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis”.

Destaca-se ainda que em relação aos bens excluídos da comunhão, sua negociação entre cônjuges casados no regime da comunhão universal, mesmo permitida, não teria nenhum efeito, haja vista que mesmo após a venda, permaneceria na mesma comunhão, tanto o dinheiro da venda quanto o bem vendido, continuando assim pertencendo a ambos.

5.4. Venda de bem pertencente ao menor

É necessário procedimento voluntário, necessidade de autorização do juiz. É caso de NULIDADE.

Assim, para a realização de uma venda de imóvel pertencente à menor, em regra, é necessário o pedido de autorização judicial, demonstrando-se a necessidade ou evidente interesse deste. Tal determinação é também prevista no Código, no artigo 1.691, em que proíbe os pais de alienar ou gravar com ônus real os bens dos filhos, salvo as situações acima e mediante autorização judicial.

O Código Civil, no artigo 166, reza que é nulo o negócio jurídico realizado por pessoa absolutamente incapaz.

5.5. Venda de bem em condomínio

Bem indivisível pertence a uma ou mais pessoas. Não é possível dividir, mas pode-se vender a parte que cabe ao proprietário.

Mas é necessário conceder a preferência.

È caso de nulidade do compromisso/contrato de compra e venda, caso o condômino não tenha tido preferência, prazo decadencial de 180 dias.

Dispõe assim o art. 504 do Código Civil:

“Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência”.

No caso de um dos condôminos, cobrar via judicial que não teve o direito de preferência, para anular a venda ou compromisso de compra e venda, tem que haver o depósito judicial se não tem depósito o juiz indefere. O juiz pode desfazer o contrato, mediante depósito do preço.

Uma questão importante é no caso de mais de um condômino vir a ingressar na Justiça, requerendo anulação do negócio, pois não respeitada a lei no que tange ao direito de preferência. Qual critério a ser usado para definir qual condômino tem o direito de comprar a área indivisa?

De acordo com a lei, parágrafo único do artigo 504 do Código Civil, aquele condômino que realizou mais benfeitorias de maior valor e na falta aquele que for titular do maior percentual de área.

“Art. 504 do Código Civil

Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço”.

5.6. Tutor não pode adquirir imóvel de tutelado

Há conflito de interesses entre alguns sujeitos no caso de compra de imóvel. O Tutor não pode adquirir bens do sujeito que o representa.

Assim dispõe o artigo 1749, inciso I do Código Civil:

“Art. 1.749. Ainda com a autorização judicial, não pode o tutor, sob pena de nulidade:

I - adquirir por si, ou por interposta pessoa, mediante contrato particular, bens móveis ou imóveis pertencentes ao menor;”

No assunto de venda de imóvel de tutelado cumpre ressaltar que o entendimento de que na venda de imóveis por pessoas interditas é necessário o Alvará Judicial (art. 1.748, inciso IV do CCB).

A previsão contida no art. 1.741 c/c 1.748, inc. I do CCB, autorizada sua aplicação pelo art. 1.774 do CCB, a administração dos bens do interdito compete ao curador, sob a inspeção do juiz, então deverá ser comprovado no título a ocorrência dessa exigência legal.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve por objetivo principal analisar o contrato de compromisso de compra e venda, com todas as suas cláusulas, natureza jurídica, modos de extinção, abrangendo de modo objetivo toda a questão jurídica que envolve um dos contratos para aquisição de imóveis, mais utilizados no sistema brasileiro.

Analisamos que o compromisso como pré-contrato adquire um direito real e não tão somente obrigacional, um acordo de vontades que em certo prazo, vingará como uma venda definitiva, mediante o pagamento do preço e cumprimento das demais cláusulas e nesse compromisso já existem todos os requisitos de um contrato.

Sobreleva ressaltar que o Direito, como não poderia deixar de ser, trata da matéria não somente pelo aspecto técnico-jurídico, mas também pelo social, pois a promessa de compra e venda representa 90% dos casos de aquisição na compra de um imóvel.

Repisa-se que o compromisso como pré-contrato adquire um direito real e não tão somente obrigacional, um acordo de vontades que em certo prazo, vingará como uma venda definitiva, mediante o pagamento do preço e cumprimento das demais cláusulas. Portanto importante a inserção de cláusulas específicas para cada caso dentro do compromisso de compra e venda, cláusulas legais.

E ainda, no compromisso questão fundamental é saber quem pode ou não vender o imóvel, sob pena de nulidade ou anulabilidade, onde foi feito neste trabalho uma rápida abordagem sobre o título – Alguns comentários sobre a compra e venda/promessa- Capítulo 5.

E aí que entra a especialidade do advogado, a assessoria jurídica para orientar, exigir documentos, analisar e inserir cláusulas contratuais, para que se faça a compra perfeita e segura juridicamente do imóvel, evitando assim futuros problemas judiciais, como anulação

da venda, falta de condições para escritura definitiva, indenizações judiciais, perda da posse, dentre outras situações...

Questões importantes que poderão ser incluídas nos compromissos de compra e venda são: cláusula penal compensatória em caso de inadimplemento, indenização em caso de desistência; indenização em caso de arrependimento no caso de arras confirmatórias; cláusula de preferência na recompra do bem imóvel; cláusula de retrovenda, conhecer as diferenças das cláusulas penais e cláusula de arras, dentre outras.

Atingindo o objetivo deste trabalho, alcança-se também outro propósito desta autora ser especializada na assessoria de contratos de promessa de compra e venda.

Do ponto de vista pessoal da pesquisadora, este estudo proporcionou uma grande oportunidade para aprender e aprofundar conhecimentos, para colocar em prática no dia a dia, na análise de contratos de compromisso de compra.

E também é bom dizer que a assessoria jurídica é um passo fundamental para a compra e venda de um imóvel, um investimento seguro. Nota-se que a assessoria jurídica é um passo a passo criterioso que garante segurança aos compradores, com o reconhecimento de cláusulas e análise de documentos e situação dos vendedores. Ademais dá agilidade na transação.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Natureza Obrigacional ou Real e Eficácia Executiva da Ação de Adjudicação Compulsória**. Revista da Ajuris, nº 51, 1991.

AZEVEDO JR, José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. São Paulo: Saraiva, 1979.

BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.

BUSHATSKY, Jaques. **Compromisso de compra e venda- imóvel em construção- culpa da vendedora- rescisão- efeitos**. Revista trimestral de Jurisprudência dos estados, São Paulo, jurid vellenich, set, 1993. V. 116, p. 37-54.

CALDAS, Gilberto. **Propriedade imóvel à luz da jurisprudência: contendo acórdãos na íntegra do Supremo Tribunal Federal e dos principais tribunais do país**. São Paulo: Brasiliense, 1986. 5 v.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio: Forense, 2001.

CEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 1991.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2^a ed., RJ, Renovar, 2005, pp. 325 a 401.

CINTRA, Antônio Carlos de Araújo. **GRINOVER**, Ada Pellegrini. **DINAMARCO**, Cândido Rangel. **Teoria Geral do Processo**, 9^a Edição, São Paulo: Malheiros, 1993.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação Compulsória**. 8^a ed.. São Paulo: Malheiros, 2000.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. 5 v.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 8. Ed. Rio: Forense, 1983.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**. 3. ed. Rio: Freitas bastos, 1964, v.6.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito Civil**. 27. Ed. São Paulo: Saraiva, 1989.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 5^o volume, 25. edição, São Paulo: Saraiva, p. 45.1.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 6. ed. Rio: Forense, 1984, v.4.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, atualizado por Fichtener, Regis. **Instituições de Direito Civil**, volume III, 11 edição, SP, Forense, p. 81, 123, 124, 144, 135, 167.

RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Leis n. 6.766/79 e 9.785/99- 7. ed. São Paulo: Ver. Dos Tribunais, 2008.

RODRIGUES, Silvio. Direito civil. 13. Ed. São Paulo: Saraiva, 1984.

SANTOS, Gildo dos. Contrato de compromisso de venda e compra de imóvel e o art- 53 do código de proteção e defesa do consumidor. Revista do advogado, São Paulo, aasp, 2001. N.63, p.79-85.

SILVA, Agathe Elsa Schmidt da. Compromisso de compra e venda no direito brasileiro. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 1989.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Inadimplemento das obrigações, comentários aos arts. 389 a 420 do Código Civil, Volume 7. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

TEIXEIRA, Marcelo. Compromisso de compra e venda (contrato preliminar): de acordo com o Código Civil de 2002. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2007.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Condições de procedibilidade para a execução específica do compromisso de compra e venda de imóveis: Oliveira, Carlos Alberto Alvaro (org). Saneamento do processo: Estudos em homenagem Ao Professor. Galeno Lacerda, Porto Alegre: fabris, 1989. P. 243-260.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos reais- vol.5, São Paulo: Atlas, 2007, 7. ed.

WALD, Arnaldo. Direito das coisas. 8. Ed. São Paulo: RT, 1991.