IV CONGRESSO NACIONAL DA FEPODI

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL

LIVIA GAIGHER BOSIO CAMPELLO

MARIANA RIBEIRO SANTIAGO

Copyright © 2016 Federação Nacional Dos Pós-Graduandos Em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – FEPODI
Presidente - Yuri Nathan da Costa Lannes (UNINOVE)
1º vice-presidente: Eudes Vitor Bezerra (PUC-SP)
2º vice-presidente: Marcelo de Mello Vieira (PUC-MG)
Secretário Executivo: Leonardo Raphael de Matos (UNINOVE)
Tesoureiro: Sérgio Braga (PUCSP)
Diretora de Comunicação: Vivian Gregori (USP)
1º Diretora de Políticas Institucionais: Cyntia Farias (PUC-SP)
Diretor de Relações Internacionais: Valter Moura do Carmo (UFSC)
Diretor de Instituições Particulares: Pedro Gomes Andrade (Dom Helder Câmara)
Diretor de Instituições Públicas: Nevitton Souza (UFES)
Diretor de Eventos Acadêmicos: Abimael Ortiz Barros (UNICURITIBA)
Diretora de Pós-Graduação Lato Sensu: Thais Estevão Saconato (UNIVEM)
Vice-Presidente Regional Sul: Glauce Cazassa de Arruda (UNICURITIBA)
Vice-Presidente Regional Sudeste: Jackson Passos (PUCSP)
Vice-Presidente Regional Norte: Almério Augusto Cabral dos Anjos de Castro e Costa (UEA)
Vice-Presidente Regional Nordeste: Osvaldo Resende Neto (UFS)
COLABORADORES:
Ana Claudia Rui Cardia
Ana Cristina Lemos Roque
Daniele de Andrade Rodrigues
Stephanie Detmer di Martin Vienna
Tiago Antunes Rezende

ET84

Ética, ciência e cultura jurídica: IV Congresso Nacional da FEPODI: [Recurso eletrônico on-line] organização FEPODI/ CONPEDI/ANPG/PUC-SP/UNINOVE;
coordenadores: Livia Gaigher Bosio Campello, Mariana Ribeiro Santiago – São Paulo: FEPODI, 2015.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-143-2
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Ética, ciência e cultura jurídica

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Ética. 3. Ciência. 4. Cultura jurídica. I. Congresso Nacional da FEPODI. (4. : 2015 : São Paulo, SP).

CDU: 34

---

www.fepodi.org

IV CONGRESSO NACIONAL DA FEPODI

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL

Apresentação

Apresentamos à toda a comunidade acadêmica, com grande satisfação, os anais do IV Congresso Nacional da Federação de Pós-Graduandos em Direito – FEPODI, sediado na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo –PUC/SP, entre os dias 01 e 02 de outubro de 2015, com o tema "Ética, Ciência e Cultura Jurídica".

Na quarta edição destes anais, como resultado de um trabalho desenvolvido por toda a equipe FEPODI em torno desta quarta edição do Congresso, se tem aproximadamente 300 trabalhos aprovados e apresentados no evento, divididos em 17 Grupos de Trabalhos, nas mais variadas áreas do direito, reunindo alunos das cinco regiões do Brasil e de diversas universidades.

A participação desses alunos mostra à comunidade acadêmica que é preciso criar mais espaços para o diálogo, para a reflexão e para a trota e propagação de experiências, reafirmando o papel de responsabilidade científica e acadêmica que a FEPODI tem com o direito e com o Brasil.

O Formato para a apresentação dos trabalhos (resumos expandidos) auxilia sobremaneira este desenvolvimento acadêmico, ao passo que se apresenta ideias iniciais sobre uma determinada temática, permite com considerável flexibilidade a absorção de sugestões e nortes, tornando proveitoso aqueles momentos utilizados nos Grupos de Trabalho.

Esses anais trazem uma parcela do que representa este grande evento científico, como se fosse um retrato de um momento histórico, com a capacidade de transmitir uma parcela de conhecimento, com objetivo de propiciar a consulta e auxiliar no desenvolvimento de novos trabalhos.

Assim, é com esse grande propósito, que nos orgulhamos de trazer ao público estes anais que, há alguns anos, têm contribuindo para a pesquisa no direito, nas suas várias especialidades, trazendo ao público cada vez melhores e mais qualificados debates, corroborando o nosso apostolado com a defesa da pós-graduação no Brasil. Desejamos a você uma proveitosa leitura!

São Paulo, outubro de 2015.

Yuri Nathan da Costa Lannes

CONTROVÉRSIAS ACERCA DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA COMO DIREITO REAL

CONTROVERSIES ABOUT THE COMMITMENT CONTRACTS OF BUY AD SELL LIKE REAL RIGHT

Daniele de Andrade Rodrigues

Resumo

A presente pesquisa visa realizar um estudo mais aprofundado a respeito dos contratos de compromisso de compra e venda, em especial aos negócios relativos às transações imobiliárias, de modo a compreender sua regulamentação e aspectos controvertidos inseridos no tema. Apesar de muito utilizado nas relações que versam sobre compra e venda de imóveis, a legislação brasileira ainda é deficiente quanto a regulamentação do compromisso de venda e compra, existindo apenas dispositivos esparsos em nosso ordenamento jurídico que o regulamentam, gerando infindáveis discussões doutrinárias e, jurisprudenciais sobre o instituto. Para a realização da pesquisa foi utilizado o método dedutivo, a fim de compreender e ponderar a efetiva aplicabilidade do compromisso de venda e compra na sociedade, além de levantar as questões controversas existentes sobre o tema.

Palavras-chave: Compromisso de venda e compra, Propriedade, Transações imobiliárias

Abstract/Resumen/Résumé

The present research has the finality to do a deep study about the purchase and sale commitment agreement, especially to business related to properties' transactions, to understand the regulation and controversial aspects about the subject. Even though, it is very used in relations that deal with buy sell agreement, the brazilian legislation is deficient in its regulations, there are only some articles in our legal system about the issue, that make endless doctrinal and jurisprudential discussions about the institute. The deductive method was use to do the research to understand and consider its practice applicability in society, besides the intention of present the controversial questions about the subject.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Commitment contracts of buy and sell, Property, Properties transactions

Introdução

Atualmente as negociações relativas a transações imobiliárias vêm se tornando cada vez mais céleres, envolvendo valores de alta cifra. Com o objetivo de garantir a efetividade de tais transações, a utilização do contrato de compromisso de venda e compra torna-se cada vez mais comum, principalmente entre as pessoas que não possuem condições financeiras suficientes para arcar com um montante pecuniário imediatamente no ato da aquisição do bem imóvel, recorrendo-se assim a inúmeras parcelas. Diante disso, o contrato de compromisso de venda e compra é amplamente utilizado como contrato preliminar, e ao final do adimplemento das prestações pactuadas é que o vendedor outorga a escritura definitiva, transmitindo assim todos os direitos relativos a propriedade ao comprador.

Devido a esta situação, cada vez mais frequente nas transações imobiliárias, algumas questões controvertidas ainda permeiam o instituto do compromisso de venda e compra, sendo que a presente pesquisa tem por objeto apresentar algumas delas: com a ampla utilização do compromisso de venda e compra, a legislação pátria tem sido capaz de acompanhar a sua evolução e atender ao fim social a que se destina o referido instituto? A doutrina brasileira que trata o tema encontra-se em consonância com as normas jurídicas existentes? Como os Tribunais brasileiros têm se posicionado a respeito do tema?

Diante das controvérsias existentes sobre o tema ora em comento, há imensa discussão doutrinária a respeito das diversas vertentes relacionadas ao compromisso de compra e venda, dentre os juristas que abordam o tema de maneira específica, o marco teórico a ser utilizado na presente pesquisa se sintetiza na obra de Valter Farid Antonio Junior.

Assim sendo, faz-se relevante o estudo do tema "Controvérsias acerca do compromisso de venda e compra como direito real", principalmente por aqueles que atuam ou se interessam pelo direito imobiliário brasileiro, vislumbrando assim a presente pesquisa, os aspectos peculiares que envolvem a questão, sendo que para a realização do presente trabalho será utilizado o método dedutivo de pesquisa.

1. Controvérsias acerca do compromisso de venda e compra como direito real

O Compromisso de Venda e Compra, é uma das espécies de contrato que possuem imensa aplicabilidade na vida prática da sociedade. Tem sido utilizado cada vez com mais frequência como meio de aquisição da propriedade imobiliária. Todavia, o instituto em estudo, ainda possui minúcias que vêm sendo alvo de infindáveis discussões doutrinárias e

jurisprudências, principalmente no que tange aos aspectos registrários do contrato. Por esta razão, a presente pesquisa tem o escopo de abordar alguns dos tópicos relacionados a aplicação prática do contrato ora em apreço.

1. 1. Ação de Adjudicação Compulsória

A primeira discussão doutrinária apresentada na presente pesquisa, refere-se à ação de adjudicação compulsória, a fim de se levantar a questão específica sobre a prescindibilidade do registro do compromisso de venda e compra para a propositura da referida ação.

No primeiro momento condicionava-se a propositura da ação da adjudicação compulsória ao registro do compromisso de venda e compra, por considerar que o contrato preliminar deveria atender a todos os requisitos do contrato definitivo.

Os defensores dessa corrente, lastreavam seu entendimento do artigo 1.006 do Código de Processo Civil de 1.939, o qual dispunha que os contratos preliminares deveriam atender a todos os requisitos do contrato definitivo, que interpretado conjuntamente com o artigo 23 do Decreto-Lei 58/37, condicionava a propositura da ação de adjudicação compulsória ao prévio registro do contrato. Tal entendimento foi objeto da súmula 413, do Supremo Tribunal Federal:

> O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais.

Ocorre que, tal interpretação não buscou compreender a vontade do legislador, qual seja, inibir os abusos praticados pelo loteador e não mitigar os direitos do compromissário comprador, assim explica Valter Farid Antonio Junior:

> Visou impedir que o empreendedor buscasse a resolução de contratos de compromisso de compra e venda nos casos em que não tivesse promovido o prévio registro do empreendimento exigido por seu artigo 1º, e não obstacularizar o recebimento da escritura por parte de quem procedeu o pagamento integral do preço[1].

Com o passar do tempo, acompanhando a evolução da sociedade, a doutrina e a jurisprudência, entenderam pela desnecessidade do registro prévio do compromisso de venda e compra, considerando que a ação de adjudicação compulsória trata-se de ação de natureza pessoal, entendimento este que foi objeto da súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

Ocorre que, apesar do avanço legal ocorrido com a edição da súmula 239, pelo Superior Tribunal de Justiça, o legislador ao editar o Código Civil de 2002, em seu artigo

[1] ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. **Compromisso de compra e venda.** São Paulo: Atlas, 2009, p. 105.

1.418 impõe novamente o registro do compromisso de venda e compra como condição para a propositura da adjudicação compulsória, contrariando a jurisprudência dominante. O dispositivo legal, veio na contramão de toda a construção doutrinária e jurisprudencial que foi edificada ao longo do tempo sobre o assunto. O legislador, ao editar a norma em comento, tornou viva a antiga discussão a respeito da necessidade do registro prévio do compromisso de venda e compra.

Parte da doutrina seguiu a nova orientação legislativa, reafirmando que a propositura da ação de adjudicação compulsória pressupõe o prévio registro do compromisso de venda e compra, a fim de explicar tal posicionamento, explana Valter Farid Antonio Junior:

> Com efeito, sob a perspectiva normativista, a norma prescrita no artigo 1.418 do Código Civil do Código Civil é válida e eficaz perante seus destinatários, porquanto editada pela autoridade competente, é passível de descumprimento e comporta, por isso, uma sanção: impossibilidade, na falta de registro, de propositura de ação de adjudicação compulsória[2].

Ocorre que, perante a complexidade do assunto, levando ainda em consideração que a divergência doutrinária e jurisprudencial se estendeu por longo período de tempo, antes da edição do artigo 1.418 do Código Civil, parte da doutrina entende que a interpretação da norma não deve ser adstrita ao conteúdo do artigo de lei, vez que o citado dispositivo legal divorcia-se da realidade do compromisso de venda e compra. Os apoiadores desta corrente, baseiam-se na teoria tridimensional do direito, de Miguel Reale[3], segundo a qual o direito não deve apenas resumir-se à normas positivadas, mas também levar em conta fatos e valores que norteiam determinadas situações. Nessa esteira, Valter Farid Antonio Junior ensina que:

> O sistema normativo é essencialmente dinâmico e deve guardar correlação com os valores e necessidades sociais existentes num dado momento histórico. Quando harmônicos estes três subsistemas – fato, valor e norma-, tem-se a isomorfia do direito. Havendo desarmonia quebra-se a unidade, de forma a gerar desordem no sistema normativo[4].

Tem-se então, que os Tribunais têm decidido levando em consideração a real situação do adquirente de imóveis por meio de compromisso de venda e compra, ocorrendo assim a desconsideração do entendimento contido no artigo 1.418 do Código Civil, aplicando-se o enunciado da súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, temos recente decisão proferida pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, no ano de 2.013, a qual considera desnecessário o registro do

---

[2] ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. **Compromisso de compra e venda.** São Paulo: Atlas, 2009, p.110.
[3] REALE, Miguel. **Filosofia do direito.** 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 614.
[4] ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. Op. cit., p. 110.

compromisso de venda e compra como condição para a propositura da ação de adjudicação compulsória:

> AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRESCINDIBILIDADE DE REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - DECISÃO MONOCRÁTICA DANDO PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, A FIM DE DETERMINAR O PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS. 1. Considera-se devidamente prequestionada a questão federal enfrentada e debatida pelas instâncias ordinárias, o que se verifica na hipótese em tela. 2. Nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. 3. Agravo regimental desprovido[5].

Diante disso, tem-se que a jurisprudência segue a orientação trazida pelo Superior Tribunal de Justiça, de maneira que atualmente o enunciado da citada súmula 239 tem prevalecido sobre a interpretação restritiva do artigo 1.418, do Código Civil Brasileiro.

1.2. Forma do Instrumento de Compromisso de Venda e Compra

O compromisso de compra e venda, apresenta ainda outra questão controvertida que gera discussões a seu respeito, qual seja, a forma adotada para a celebração do referido contrato a ser levado à registro.

Parte da doutrina, em especial os notários e registradores, compreende necessária a forma pública do compromisso de venda e compra quando o negócio versar sobre valor superior a trinta salários mínimos (exegese do artigo 108 do Código Civil).

Sustentam os adeptos desta corrente que somente a Lei pode excetuar a inexigibilidade do instrumento público (como acontece, por exemplo, na disciplina do artigo 11 do Decreto-lei 58/37 e no artigo 26 da Lei n. 6.766/79), sendo que nos casos de imóveis não loteados, negociados por meio do compromisso de venda e compra, o que deve ser aplicado é a disciplina do Código Civil Brasileiro, interpretando-se conjuntamente o disposto no artigo 1.417 com o artigo 108.

---

[5] BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1134942/MG. Recorrente: João José Neto e outro. Recorrido: Bráz José da Silva e outro. Relator: Ministro Marco Buzzi, j. 17 dez. 2013, *in*: **Superior Tribunal de Justiça**, Brasília, 04 fev. 2013. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/ processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=129105 &num_registro=200900678059& data=20140204&formato=PDF> Acesso em: 01 nov. 2014, às: 23:45:54.

Em publicação que aborda o tema, o Tabelião de Notas de Canela, Rio Grande do Sul, José Hildor Leal, em data de 26 de fevereiro de 2014, dispõe sobre a necessidade do instrumento público para conferir validade ao negócio jurídico realizado:

> Assim, e tendo em vista que o Código Civil brasileiro estabelece que são direitos reais, entre outros, o direito do promitente comprador do imóvel (art. 1.225, VII), corroborado ainda pelo contido no art. 1.418, que define o promitente comprador como titular de direito real, frente a tais dispositivos não resta nenhuma dúvida quanto a necessidade da escritura pública, por esta ser da substância do ato, para a situação que ora se estuda, uma vez que pelo compromisso de compra e venda, registrado, ocorre a constituição de direito real sobre o imóvel, em favor do promitente comprador, cuja transferência definitiva ocorrerá em momento futuro, pelo cumprimento espontâneo da obrigação, ou em caso contrário, pela adjudicação compulsória[6].

Por outra volta, existem correntes doutrinárias que admitem a forma particular para a celebração do contrato aplicando a interpretação do artigo 1.418 do Código Civil Brasileiro conjuntamente com o artigo 109 do mesmo diploma legal.

A moderna doutrina que discute o assunto assevera que a exigibilidade da escritura pública para assegurar a validade do compromisso de venda e compra se mostra contrária à conotação social atribuída ao contrato em comento, que consiste em importante meio de aquisição da propriedade imobiliária. No primeiro momento, apontam aqueles que entendem pela desnecessidade do instrumento público, que o próprio artigo 1.417 do Código Civil Brasileiro, caracteriza a disposição em contrário prevista no artigo 108 do Diploma Civil, sendo o compromisso uma exceção à regra do dispositivo legal.

Nesse sentido, Theotônio Negrão, ao excetuar os instrumentos particulares, que mesmo com valor superior a trinta salários mínimos, não necessitam da forma pública para ser instrumentalizado, menciona o compromisso de venda e compra, vejamos, *in verbis*:

> Art. 108:2. Podem, porém, ser celebrados por instrumento particular, qualquer que seja o seu valor, entre outros:
> [...]
> b) os compromissos de compra e venda, cessões de compromisso de compra e venda e promessas de cessão de direitos relativos à imóveis, loteados ou não, urbanos ou rurais[7].

Devemos ressaltar ainda que a intenção do legislador ao estipular a forma pública ou particular do contrato de compromisso de venda e compra, buscou tornar mais efetiva a

---

[6] LEAL, José Hildor. Promessa de compra e venda – forma e segurança jurídica. **Colégio Notarial do Brasil**, Brasília, 26 fev. 2014. Disponível em: ‹http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw= = &in=MzQyNA==&filtro=9&Data=› Acesso em: 08 out. 2014, às: 12:26:12.

[7] NEGRÃO, Theotônio; GOUVEA, José Roberto F.; BONDIOLI, Luis Guilherme Aidar. **Código civil e legislação civil em vigor.** 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 83.

utilização do instituto, de maneira a garantir às classes sociais menos favorecidas, que de maneira geral são as que mais utilizam do contrato em análise, acessibilidade ao registro imobiliário, atendendo assim ao princípio da função social do contrato, asseverado no Código Civil Brasileiro.

1.3. Alguns aspectos sobre a Necessidade de Escritura Definitiva

Como tem sido possível observar ao longo da pesquisa realizada, o compromisso de venda e compra apesar de ser amplamente difundido na sociedade brasileira, ainda apresenta inúmeros aspectos polêmicos, sendo que outra questão controversa sobre o instituto diz respeito sobre a possibilidade levantada pela doutrina de o referido contrato, desde que registrado junto à matrícula do imóvel, conferir ao compromissário comprador a propriedade plena do imóvel, quando apresentado o respectivo termo de quitação subscrito pelo promitente vendedor.

No instante em que promove o registro do contrato, o promissário comprador investe-se de direito real sobre o imóvel, tornando-se possuidor do bem, valendo-se de parte dos atributos da propriedade contidos no artigo 1.228, do Código Civil Brasileiro, ficando apenas o titular de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra desprovido da possibilidade de dispor do bem, conservado na pessoa do promitente vendedor.

Verifica-se então que ao celebrar o compromisso de venda e compra, a vontade dos contratantes já foi manifestada, a posse do imóvel já encontra-se investida na figura do compromissário, sendo que futura outorga da escritura definitiva nada mais é que a materialização do ato devido, com a finalidade de transmitir ao compromissário de forma decisiva todos os atributos da propriedade.

O parágrafo 6º, do artigo 26, da Lei n. 6.766/79 (alterado pela Lei n. 9.785/99) prevê a possibilidade de aquisição da propriedade como registro do compromisso de venda e compra acompanhada da respectiva prova de quitação, somente seria possível se aplicado aos chamados “loteamentos populares”, assim definidos por lei municipal.

No que tange a função social trazida pela Lei n. 9.785/99, invocada por aqueles que interpretam de forma restritiva o 6º, do artigo 26, da Lei n. 6.766/79, sob a ótica que foi estabelecido o benefício apenas às populações de baixa renda, conflita de maneira direta com a função social da própria lei 6.766/79 que não disciplina ou se restringe apenas aos loteamentos populares, mas ao parcelamento do solo, atendendo o interesse público de maneira geral.

Diante disso, alguns doutrinadores frente a relevância social do compromisso de venda e compra no ordenamento jurídico pátrio entendem que a obrigatoriedade da outorga da escritura definitiva consiste em ato desnecessário para a aquisição plena da propriedade.

Nesse sentido, posiciona-se Orlando Gomes:

> Distinguindo lucidamente esse negócio jurídico da promessa de venda que se conclui sob a forma de contrato preliminar próprio, seria admissível a regra de que se o instrumento da promessa encerra todos os elementos da compra e venda constituirá título hábil à transferência do domínio mediante sua transcrição e a do documento de quitação ao promitente- comprador, se este já não constar da promessa escrita. É que já estando fixado, em caráter vinculante, o conteúdo do contrato de compra e venda e tendo sido observados os pressupostos e requisitos desse negócio, à exceção da forma, a prática do ato solene serviria apenas à reprodução do consentimento, dispensada devendo ser sua exigência, a fim de simplificar o mecanismo das aquisições de bens imóveis por esse processo largamente difundido no comércio jurídico[8].

Os apoiadores desta corrente doutrinária amparam-se na questão de que diante do dinamismo existente nas negociações imobiliárias, fazer uso de dois instrumentos que possuem, via de regra, igual teor, de maneira que a escritura pública apenas materializa de maneira formal o que já foi anteriormente pactuado, onera de maneira excessiva os contratantes, vez que, como é sabido os que mais se utilizam do contrato em estudo são as pessoas que possuem menor poder econômico, tornando muitas vezes inócuo o registro do compromisso de venda e compra.

Diante disso, a doutrina vanguardista, vem admitindo a possibilidade de o compromisso de venda e compra tornar-se título hábil para a aquisição da propriedade plena do imóvel. É nesse sentido, que Sílvio de Salvo Venosa explana:

> O nexo contratual de alienação da coisa é o aspecto primordial desse compromisso. Essas razões, entre outras de ordem sociológica, que levaram o legislador a conceder eficácia real à promessa de compra e venda de imóveis. Cabe às partes fixarem sua vontade em mero contrato preliminar ou promessa de contratar no futuro, dentro do campo da autonomia da vontade obrigacional, ou efetivamente comprometerem-se a vender e comprar sob a égide da legislação protetiva. Melhor seria que a lei lhe desse um tratamento mais dinâmico, permitindo que por simples averbação no registro de imobiliário, provando o adquirente ter pago todas as parcelas, que a propriedade se tornasse plena. Exigir-se nova escritura tão-só para essa finalidade é burocracia inadmissível na atualidade, atulhando ainda mais nossos tribunais com desnecessárias ações de adjudicações compulsórias[9].

Diante disso, com a crescente expansão do mercado imobiliário, e utilizando-se da melhor hermenêutica, a jurisprudência alterou o entendimento anteriormente consolidado aplicando-se assim o disposto no parágrafo 6º do artigo 26 da Lei 6.766/79, possibilitando que

---

[8] GOMES, Orlando. **Contratos**. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 292.
[9] VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2008, p. 493.

termo de quitação se tornasse documento hábil para a aquisição da propriedade plena dos imóveis oriundos da Lei do Parcelamento do Solo e não apenas daqueles oriundos dos chamados “loteamentos populares”.

Conclusão

A presente pesquisa teve por objetivo discorrer sobre alguns aspectos principais do compromisso de venda e compra no ordenamento jurídico brasileiro, apresentando algumas de suas peculiaridades, e as principais discussões doutrinárias e jurisprudenciais que permeiam o instituto que é amplamente utilizado nas negociações relativas à imóveis.

A primeira discussão apontada diz respeito à ação de adjudicação compulsória, levantando a questão específica sobre a prescindibilidade do registro do compromisso de venda e compra para a propositura da ação. No primeiro momento condicionava-se a propositura da ação da adjudicação compulsória ao registro do compromisso de venda e compra, por considerar que o contrato preliminar deveria atender a todos os requisitos do contrato definitivo. Com o passar do tempo, acompanhando a evolução da sociedade a doutrina e a jurisprudência entenderam pela desnecessidade do registro prévio do compromisso de venda e compra, considerando que a ação de adjudicação compulsória trata-se de ação de natureza pessoal, entendimento este sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça. O Código Civil de 2.002 veio a contrário senso da doutrina e jurisprudência exigindo como requisito para a propositura da ação de adjudicação compulsória o registro, todavia a jurisprudência tem seguido a orientação trazida pelo Superior Tribunal de Justiça, de maneira que atualmente este é o posicionamento dominante.

Levantada também a questão referente a forma a ser adotada para a celebração do compromisso de venda e compra a ser levado à registro. Verifica-se que parte da doutrina, em especial os notários e registradores entendem ser necessária a forma pública do compromisso de venda e compra quando o negócio versar sobre valor superior a trinta salários mínimos (exegese do artigo 108 do Código Civil). Por outra volta, a jurisprudência e a doutrina têm admitido a forma particular para a celebração do contrato aplicando a interpretação do artigo 1.418 do Código Civil juntamente com o artigo 109 do mesmo diploma legal.

Por fim, tratamos de alguns aspectos sobre necessidade ou não da outorga de escritura definitiva para que o promissário comprador adquira a propriedade plena do imóvel à luz do parágrafo 6º do artigo 26 da Lei 6.766/79. Verificou-se que, por muito tempo parte da jurisprudência e da doutrina entendiam que a norma contida no citado dispositivo legal

aplicava-se apenas aos loteamentos tidos como populares, não sendo possível a aquisição da propriedade plena do bem apenas com o termo de quitação dos demais imóveis.

Todavia, com a crescente expansão do mercado imobiliário, e utilizando-se da melhor hermenêutica, os Tribunais alteraram o entendimento anteriormente consolidado aplicando-se assim o disposto no parágrafo 6º do artigo 26 da Lei 6.766/79, possibilitando que termo de quitação se tornasse documento hábil para a aquisição da propriedade plena dos imóveis oriundos da Lei do Parcelamento do Solo.

Considerando tudo o que foi apresentado na presente pesquisa, pode-se concluir que o compromisso de venda e compra de bens imóveis vem sendo amplamente utilizado pela sociedade brasileira como meio de aquisição da propriedade. Todavia, o legislador brasileiro ao editar normas concernentes ao tema, não cuidou de fechar as lacunas existentes sobre o assunto, situação que abriu margem para infindáveis discussões doutrinárias e jurisprudenciais, o que ficou demonstrado de acordo com as premissas adotadas e ponderadas.

Assim, verificamos que com o intuito de atender a real necessidade daqueles que se utilizam do compromisso de venda e compra, a jurisprudência vem amoldando a legislação vigente com as situações práticas apresentadas aos tribunais alinhando a norma existente com a realidade social apresentada a fim de atender ao princípio da função social do contrato, buscando a solução mais viável na resolução do conflito, aplicando a regra de maneira simples, efetivando o direito em cada caso concreto.

Diante disso, a fim de suprimir as lacunas existentes, a jurisprudência vem buscando se amoldar às situações fáticas. Verifica-se diante dessa situação que apesar de amplamente difundido, o compromisso de venda e compra ainda será tema de inúmeras discussões, de modo que a presente pesquisa não exaure todos os aspectos pertinentes ao tema, e sim apresenta algumas das principais controvérsias sobre o assunto.

REFERÊNCIAS

ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. **Compromisso de compra e venda.** São Paulo: Atlas, 2009.

BRASIL. Lei nº 649, de 11 de março de 1949. Autoriza o Poder Executivo a dar nova redação ao artigo 22, do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sôbre as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis loteados. Diário Oficial da União. Brasilia, 15 mar. 1949. **Palácio do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/L0649.htm>. Acesso em: 15 fev. 2014, às 23:15:32.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União. Brasilia, 17 jan. 1973. **Palácio do Planalto.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm>. Acesso em: 16 fev. 2014, às 08:33:22.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.Diário Oficial da União. Brasilia, 31 dez. 1973. **Palácio do Planalto.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm>. Acesso em: 16 fev. 2014, às 09:35:12.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial da União. Brasilia, 20 dez. 1979. **Palácio do Planalto.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 15 fev. 2014, às 12:45:34.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, 10 jan. 2002. **Palácio do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 20 mar. 2014, às 16:33:44.

BRASIL. Decreto nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispôe sôbre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Diário Oficial da União. Brasilia, 17 dez. 1937. **Palácio do Planalto.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em: 15 fev. 2014, às 13:05:45.

BRASIL. Decreto nº 3079, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Diário Oficial da União. Brasilia, 31 dez. 1938. **Palácio do Planalto**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm>. Acesso em: 15 fev. 2014, às 14:34:12.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1134942/MG. Recorrente: João José Neto e outro. Recorrido: Bráz José da Silva e outro. Relator: Ministro Marco Buzzi, j. 17 dez. 2013, *in*: **Superior Tribunal de Justiça**, Brasília, 04 fev. 2013.

Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1291050&num_registro=200900678059&data=20140204&formato=PDF> Acesso em:01 nov. 2014, às: 23:45:54.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

LEAL, José Hildor. **Promessa de compra e venda – forma e segurança jurídica. Colégio Notarial do Brasil, Brasília, 26 fev. 2014.** Disponível em: ‹http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MzQyNA==&filtro=9&Data=› Acesso em: 08 out. 2014. Hora: 12:26:12 hs.

NEGRÃO, Theotônio; GOUVEA, José Roberto F.; BONDIOLI, Luis Guilherme Aidar. **Código civil e legislação civil em vigor.** 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 83

REALE, Miguel. **Filosofia do direito.** 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 614

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** Direitos Reais. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.