

O direito real do promitente comprador

Alessandro Borghetti

*Ex-advogado da Caixa no Rio Grande do Sul
Oficial Registrador em Rio Grande/RS
Pós-Graduado em Direito Imobiliário - Centro
Universitário Ritter dos Reis.*

RESUMO

O presente trabalho tem por objeto analisar os requisitos e os efeitos advindos do direito real do promitente comprador, recentemente estampado no novo Código Civil, abordando seus aspectos práticos e teóricos, de modo a entender seu alcance dentro do ramo imobiliário. Seu desenvolvimento, baseado em consultas doutrinárias e jurisprudenciais, busca, sem a pretensão de exaurimento do tema, entender o alcance e as consequências jurídicas advindas deste novo direito real, adequadamente implementado pela legislação civil, buscando, também, seu realce dentro da legislação extravagante. A necessidade de registro do instrumento contratual e o direito de postular a adjudicação compulsória (este tópico, por sinal, com enorme controvérsia), são temas bastante discutidos no desenvolver da obra, o que enaltece a discussão sobre a questão, mormente pela grande repercussão que gera nos negócios imobiliários. O impacto das inovações trazidas pela lei 9.785/99, nas promessas de compra e venda de lotes, também foram itens de destaque. Com isso, objetivou-se, na presente obra, entender, não só no novo Código Civil, mas, também, em diversos diplomas legais, a conferência de direito real ao promitente comprador.

Palavras-chave: Direito real. Promitente comprador. Registro. Adjudicação compulsória.

ABSTRACT

The present study has as object to analyze the requirements and the effects that result from the real right of the promising buyer, recently printed in the new Civil Code, approaching its practical and theoretical aspects, in order to understand its range on the real estate office business. Its development, based on doctrinal and jurisprudence consultations, look for, without the pretension of exhausting the subject, understanding its range and the legal consequences that come from this new real right, implemented accordingly by the civil legislation, also, searching, its enhancing inside of extravagant legislation. The necessity of registry the contractual instrument and the right to postulate the

compulsory adjudication (this topic it is a enormous controversy), those are themes that have most debates during the work, what improves the discussions about the question, mainly because the great repercussion that generates in the real estate negotiations. The impact of innovations brought by law number 9.785/99, in the promises of selling and buying lots, also were detachedly items. About this, it was objectified, in the present study, to understand, not only new Civil Code, but, also, in several diplomas, the real right conference to the promising buyer.

Keywords: Real right. Promising buyer. Registry. Compulsory adjudication.

Introdução

Promessa de compra e venda é o contrato através do qual uma das partes se compromete a adquirir o domínio de bem imóvel, mediante preço ajustado e condições estipuladas com outra, que promete transmiti-lo. Frise-se que deverão estar presentes os elementos característicos da compra e venda, tais como preço, coisa e consentimento, com o acréscimo de outro elemento peculiar à promessa de compra e venda, qual seja, a promessa de transmissão da propriedade.¹ O compromissário comprador, ao pagar o preço avençado e cumprir com todas as suas obrigações constantes no contrato, possui direito real de aquisição sobre o imóvel, com os direitos e efeitos decorrentes de tal *status* jurídico.

De acordo com o disposto no artigo 1.417, do Código Civil, é importante consignar que, para que seja efetivado o direito real do promitente comprador, o contrato não pode conter cláusula de arrependimento, pois, caso contrário, o promitente vendedor poderá, a seu livre arbítrio e, com supedâneo nesta cláusula, desistir de outorgar a escritura definitiva de compra e venda.

Por outro lado, não havendo a cláusula de arrependimento, o contrato de promessa de compra e venda, celebrado por instrumento público ou particular, e registrado no cartório de registro de imóveis, confere ao promitente comprador direito real de aquisição, com todos os efeitos que lhe são inerentes, tais como oponibilidade *erga omnes*, direito de sequela e direito de adjudicação compulsória.

Conforme nos ensina Figueiredo Jr., o instituto jurídico da promessa de compra e venda, tal como inserida no Código Civil, decorrente da inscrição do instrumento público ou particular celebra-

¹ ROMITTI, Mário Muller; DANTAS JÚNIOR, Aldemiro Rezende. **Comentários ao código civil brasileiro: do direito das coisas.** Arts. 1.390-510. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p.47. v. XIII.

do entre as partes, devidamente registrado no Registro de Imóveis, não confere ao promitente comprador direito real, equiparável ao direito de propriedade. O que se verifica, isto sim, é a existência de um novo direito real, voltado a garantir, efetivamente, aquele que se compromete a adquirir um imóvel. Trata-se, em outras palavras, de direito à aquisição para o futuro. É direito real em toda a sua extensão e profundidade para os fins definidos neste Título IX; contudo, a aquisição da propriedade, como consequência lógica dessa relação contratual, envolvendo, também, um direito real, dependerá da configuração de novos requisitos específicos.²

1 Requisitos

De acordo com o disposto no artigo 1.417 do Código Civil, o direito do promitente comprador deve preencher os seguintes requisitos para que seja efetivamente reconhecido como direito real: celebração por instrumento público ou particular; ausência de cláusula de arrependimento; registro no ofício imobiliário. Acrescenta-se a estes, ainda, em interpretação ao que dispõe a Lei 6.015/73 os seguintes requisitos: capacidade das partes; que o preço seja pago no ato ou a prazo de uma só vez ou em prestações.

1.1 Celebração por instrumento público ou particular

Conforme dispõe o artigo 1.417, do Código Civil, o contrato de promessa de compra e venda poderá ser celebrado tanto por instrumento público como por instrumento particular, o que significa dizer que será realizado obrigatoriamente por escrito.

Em primeiro lugar, cumpre observar as normas gerais previstas para a realização de qualquer negócio jurídico estipuladas no artigo 104, do Código Civil. Segundo esse dispositivo legal, o negócio jurídico para ser válido deve ter: agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; e forma prescrita ou não defesa em lei.

Dito isso, cumpre tecer algumas considerações extremamente importantes, sobre a possibilidade de elaboração do contrato através de instrumento particular.

O disposto no artigo 1.417, do Código Civil excepciona a regra estabelecida no artigo 108, do mesmo diploma legal, que assim dispõe:

Art. 108. Não dispondo a lei em sentido contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios

² FIGUEIRA JÚNIOR *apud* FIUZZA, Ricardo (Coord.). *Novo código civil comentado*. São Paulo: Saraiva, 2002. p.1.245.

jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Com efeito, não há dificuldade de interpretação, uma vez que trata-se o artigo 108 de norma geral, enquanto que o artigo 1.417, constitui norma específica, prevalecendo, portanto, sobre a norma genérica. Além disso, o próprio artigo 108 menciona a possibilidade de a lei estabelecer exceções, como, por exemplo, a estabelecida no artigo 1.417.

Dessa forma, constata-se, com relação à constituição do direito real do promitente comprador, uma exceção ao disposto no artigo 108, do Código Civil, uma vez que haverá a constituição de um direito real, sem a necessidade de se valer do instrumento público, mesmo que o valor do contrato ultrapasse trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Este é o entendimento da jurisprudência:

Ementa: adjudicação compulsória. Requisitos. Carência de ação insubsistente. O contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel não loteado, sem cláusula de arrependimento, cujo preço tenha sido pago, desde que inscrito a qualquer tempo no registro imobiliário, atribui ao promitente comprador direito real oponível a terceiros e lhe confere o direito de adjudicação compulsória. O instrumento particular, nesse caso, é expressamente autorizado pelo art. 11, do Decreto-Lei n. 58/37. Carência de ação, pronunciada em primeiro grau, insubsistente. Apelo provido.³

Outra observação importante quanto à celebração do contrato por instrumento particular é a necessidade de que as firmas das partes e das testemunhas estejam reconhecidas por autenticidade, a fim de que tal título tenha guarida no Registro de Imóveis, nos termos do disposto no artigo 221, inciso II, da lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).

Nesse ponto, é importante salientar que muito embora o artigo 221, do Código Civil, não faça referência à obrigatoriedade da presença das testemunhas na celebração do instrumento particular, adota-se o posicionamento do ilustre doutrinador Paiva, no sentido de ser obrigatória a presença das testemunhas, em razão de o disposto no artigo 221, inciso II, da LRP, ser norma específica em matéria registral.

³ PORTO ALEGRE. Tribunal de Alçada do RGS. (3ª Câmara Cível). **Apelação cível nº 186013835**. Relator: Sílvio Manoel de Castro Gamborgi. Julgado em: 16 de abril de 1986.

No tocante à necessidade ou não da presença de testemunhas no instrumento particular, entende-se que o artigo 221 da Lei dos Registros Públicos - por tratar de matéria específica - continua vigorando, e, consequentemente, mantém-se a obrigatoriedade para a formalização do ato.⁴

Por fim, cumpre destacar que de acordo com o artigo 369, do CPC, c/c §5º, do artigo 649, da CNNR da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, as firmas devem ser reconhecidas por autenticidade, não podendo o registrador admitir o ingresso de instrumentos particulares com firmas reconhecidas por semelhança.

Quanto ao instrumento público, esse deve ser elaborado por tabelião, nos termos do artigo 215, do Código Civil, do artigo 7º, inciso I, da Lei 8.935/94, das disposições constantes na Lei 7.433/85, bem como, aqui no Estado do Rio Grande do Sul, pelas normas descritas no Título VI, capítulo II, seção II, da CNNR, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Outrossim, de acordo com o artigo 225, da LRP, o contrato, tanto o celebrado por instrumento público, como o celebrado por instrumento particular, devem indicar, com precisão, os característicos, as confrontações e as localidades dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

No que se refere à forma dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis loteados, deve-se levar em consideração os requisitos estabelecidos no artigo 26, da Lei 6.766/79. Destaca-se, aqui, em apertada síntese, que o contrato deve ser elaborado em três vias, ficando uma para cada parte e a outra para ser arquivada no registro de imóveis, nos termos do artigo 26, §1º, bem como a possibilidade do précontrato (artigo 27), inclusive com possibilidade de registro no cartório de imóveis.

1.2 Ausência de cláusula de arrependimento

Para que seja constituído o direito real, a norma impõe que o contrato não contenha cláusula de arrependimento.

⁴ PAIVA, João Pedro Lamana. **O instrumento particular e o registro de imóveis.** Disponível em: <<http://www.lamanapaiva.com.br/index2.htm>>. Acesso em: 21.09.2007.

Diante deste comando legal, alguns doutrinadores passaram a entender que o contrato de promessa de compra e venda com cláusula de arrependimento não teria guarida no Registro de Imóveis. Romitti dispõe o seguinte:

Na ausência de cláusula expressa, será irrevogável, ou seja, as partes não poderão, isoladamente, retornar ao estado anterior. Claramente, estão consagradas e perfeitamente distinguidas duas modalidades de compromisso: numa, quando expressamente pactuado arrependimento, sem acesso ao registro imobiliário, estaria relegada ao plano de direito pessoal, e por este regido; noutra, quando não facultado arrependimento e registrada, constituir-se-á direito real. Deste, decorreriam os típicos efeitos da oponibilidade *erga omnes*, sequela e o peculiar de execução compulsória.⁵

Observe que no seu entendimento, não obstante o disposto no artigo 167, inciso I, 9, da Lei dos Registros Públicos, não teria acesso ao cartório de Registro de Imóveis o contrato que permitisse o arrependimento.

Ora, resta claro que para se constituir o direito real almejado, o contrato deve ser irrevogável e devidamente registrado no registro de imóveis.

Entretanto, o artigo 167, inciso I, 9, da LRP, prevê expressamente a possibilidade de registro do contrato de promessa de compra e venda, com ou sem cláusula de arrependimento:

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro:

[...]

9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

Diante disso, salvo melhor juízo, entende-se que a serventia imobiliária, por expressa disposição legal, pode permitir o ingresso do compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, não ensejando, contudo, através deste registro, a constituição de direito real, por ausência de um requisito indispensável previsto no artigo 1.417, do Código Civil, qual seja, a ausência de cláusula de arrependimento. Ora, para que o promitente comprador

⁵ ROMITTI, Mário Muller. 2004. p.49.

tenha direito real, devem estar preenchidos todos os requisitos estabelecidos na norma legal em destaque, tanto a ausência de cláusula de arrependimento, como o registro no cartório imobiliário, de modo que a ausência de um deles já é suficiente para a não constituição de direito real.

Entende-se, também, que não há óbice no ingresso do contrato de promessa de compra e venda com cláusula de arrependimento no registro de imóveis, pois nem todos os títulos que possuem guarda no cartório imobiliário geram direitos reais. Com efeito, de acordo com o artigo 172, da lei 6015/73, podem, também, dar validade em relação a terceiros ou dar ao titular do bem poder de disposição. Por outro lado, para a constituição de qualquer direito real por ato entre vivos, via de regra, há a necessidade de registro no álbum imobiliário, conforme determina o artigo 1.227, do Código Civil.

Ademais, pelo princípio da concentração, todos os atos que digam respeito a determinado imóvel, podem ser levados ao cartório imobiliário, desde que não haja impedimento legal.

Quanto a este tema, cumpre ao legislador ficar atento, pois haverá posições contrárias e favoráveis ao ingresso do contrato com cláusula de arrependimento na serventia imobiliária, cabendo à jurisprudência e ao legislador elaborar um entendimento consolidado sobre a questão, a fim de dar segurança jurídica, tanto aos registradores, como à sociedade em geral.

Pois bem, analisando o contido no artigo 1.417 c/c 463, ambos do Código Civil, conclui-se que o nosso ordenamento jurídico admite duas hipóteses de compromissos de compra e venda.

Um deles é o contrato que podemos chamar de compromisso preliminar de compra e venda, com cláusula de arrependimento, ou, com esta, mas sem o registro no álbum imobiliário, gerador de efeitos apenas de natureza pessoal e sobre essa espécie incidindo as regras gerais sobre o contrato preliminar.

Nesse caso, isto é, havendo cláusula de arrependimento, conforme dispõe o artigo 420, do Código Civil, as arras ou sinal terão caráter exclusivamente indenizatório. Assim, quem as deu perde-las-á em benefício da outra parte, e quem as recebeu devolve-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar.

A outra espécie consiste naquela em que não se pactuou cláusula de arrependimento e que, registrado no cartório de registro de imóveis, confere ao promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Neste ponto, insta salientar que, no entendimento da doutrina e da jurisprudência do STF, nos compromissos de compra e venda, com cláusula expressa de arrependimento, após o pagamento

do preço total e antes da escritura definitiva, não se admite mais o exercício do arrependimento.⁶

Veja que este entendimento consagrado para os compromissos de compra e venda de imóveis não loteados funda-se na aplicação por analogia do disposto no artigo 15, do Decreto-Lei 58/1937, que possibilita, nos contratos de imóveis loteados, aos compromissários, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura definitiva de compra e venda.

Sobre este tema convém destacar a súmula 166, do STJ:

Súmula 166, STJ: É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937.

Nesse caso, conforme nos ensina Batalha, as arras dadas como princípio de pagamento, ou arras confirmatórias, evidenciam a conclusão do contrato e não conferem direito de arrependimento.⁷

Entretanto, a irretratabilidade do contrato não obsta a resolução da avença por inadimplemento, nem sua dissolução por mútuo acordo, de modo que se no contrato constar uma condição resolutiva com sanção para inexecução das cláusulas contratuais por parte do compromissário-comprador, não perderá o contrato o caráter de direito real.

Veja-se que aqui é imprescindível a constituição em mora do devedor, conforme artigo 32 e parágrafos da lei 6.766/79, para imóveis loteados, e Decreto-Lei 745/69, para imóveis não loteados.

Nesse caso, porém, aplica-se a regra da exceção de contrato não cumprido, estabelecida no artigo 476, do diploma civil, que assim dispõe: “Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”, de modo que se o promitente comprador não estiver cumprindo seus deveres contratuais, não poderá exigir a escritura definitiva.

1.3 Do registro no registro de imóveis

De acordo com o disposto no artigo 1.417, do Código Civil, para que o promitente comprador faça jus ao direito real, o con-

⁶ SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. **Do direito do promitente comprador e dos direitos reais de garantia (penhor, hipoteca, anticrese)**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p.33. (Biblioteca de Direito Civil. Estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale; v. 5 coordenação Miguel Reale e Judith Martins-Costa).

⁷ BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à lei dos registros públicos**. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p.812. v.2.

trato, celebrado por instrumento público ou particular, deve estar registrado no cartório de registro de imóveis.

Com efeito, esta disposição referente à necessidade de registro na serventia imobiliária existe desde a regra primitiva do artigo 22, do Decreto-Lei 58/1937, onde determinava “a averbação à margem das transcrições aquisitivas”. Com o passar do tempo, essa norma sofreu as alterações necessárias, até chegar à atual redação, que exige, da mesma forma, o registro, para se constituir o direito real à aquisição. Assim, os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros, e lhes conferem direito à adjudicação compulsória.

Veja-se que, nessa hipótese, o registro possui cunho constitutivo e a menção pelo artigo 22, do Decreto-Lei 58/1937, da expressão “inscritos”, não causa dificuldade de interpretação, tendo em vista o esclarecimento necessário dado pela Lei 6.015/73, que em seu artigo 168, esclarece que estão englobadas na designação genérica de registro as inscrições e as transcrições estipuladas nas leis civis.

Durante muito tempo discutiu-se, tanto na doutrina, quanto na jurisprudência, acerca da necessidade de registro do instrumento contratual na serventia imobiliária para poder gerar, ao promitente comprador, direito à adjudicação compulsória.

Tal assunto será tratado, com maior destaque, na parte relativa aos efeitos do direito real do promitente comprador, bastando, neste ponto, apenas referir que, com o advento do Novo Código Civil, entende-se que não se sustenta mais em nosso ordenamento jurídico o entendimento lastreado pelo C. STJ, sintetizado na súmula 239, no sentido de não ser obrigatório o registro do instrumento contratual no cartório de registro de imóveis para dar guarida à adjudicação compulsória, pois o artigo 1.417, do CC, é claro em determinar que o direito real só se adquire, dentre outros requisitos, pelo registro do contrato na serventia imobiliária.

O entendimento que restou consolidado pelo STJ é no sentido de que a adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do contrato no cartório imobiliário, conforme súmula 239: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Nesse sentido, manifestou-se a 3ª Turma do C. STJ no julgamento do REsp.30, rel. Min. Eduardo Ribeiro, em cujo acórdão foi proclamado que a falta do registro não acarreta a ausência do direito pessoal à adjudicação, conforme consta da ementa:

Promessa de venda de imóveis – Instrumento particular – Adjudicação compulsória – Decreto-lei 58/1937 – Lei 6.766/79. A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro de imóveis (DJ 18.06.1989).⁸

No entanto, com o advento do novo Código Civil, entende-se que perdeu validade o comando contido na súmula do STJ, uma vez que a lei civil maior expressamente consignou a necessidade de registro no cartório de registro de imóveis do instrumento contratual para que seja conferido direito real ao promitente comprador.

Com efeito, o direito real do promitente comprador adquire-se pelo registro (art. 1.417). Como o artigo 1.418, do CC, somente possibilita a adjudicação compulsória ao titular de direito real, significa dizer que só poderá postular a adjudicação do imóvel o titular de compromisso de compra e venda registrado, já que decorrente da promessa real, e não apenas da promessa.

Com relação ao assento imobiliário, convém destacar que o acolhimento dos títulos submetidos a registro deve levar em consideração o princípio da especialidade, decorrente das normas previstas nos artigos 182 e 198, da Lei dos Registros Públicos. Assim, se o título de promessa de compra e venda não atender aos pressupostos legais, caberá ao registrador impor as exigências necessárias para se proceder ao assento. Nessa hipótese, se a parte interessada não concordar, haverá, a requerimento desta, o incidente de suscitação de dúvida, de acordo com o procedimento estabelecido no artigo 198, da LRP.

Nessa esteira, é oportuno lembrar o princípio elaborado por Serpa Lopes, no sentido de que em matéria de registro de imóveis, toda interpretação deve tender para facilitar o acesso dos títulos ao registro.

Outra questão importante que se discutiu por longos anos na jurisprudência é sobre a possibilidade de ajuizamento da ação de embargos de terceiro do promitente comprador, que se vê espoliado da posse do imóvel prometido por apreensão judicial.

A título ilustrativo, convém descrever o fundamento da ação de embargos de terceiro, estabelecido no *caput* do artigo 1.056, do CPC:

⁸ SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. 2006. p.35.

Art. 1.056. Quem, não sendo parte no processo, sofrer turbacão ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o de penhora, depósito, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha, poderá requerer lhes sejam mantidos ou restituídos por meio de embargos.

Sobre a possibilidade de ajuizamento da ação de embargos de terceiros pelo promitente comprador, com imissão na posse e com o título registrado na serventia imobiliária, não resta a menor dúvida.

A discussão surge quando o contrato de promessa de compra e venda não está registrado.

Nesse caso, o STF editou entendimento no sentido de ser incabível a ação de embargos de terceiro quando o contrato não estiver registrado no cartório de imóveis, através da súmula 621.

Posteriormente, passou a dominar no seio jurídico a orientação do STJ, que passou a ser o órgão judicial responsável por apreciar as matérias infraconstitucionais, no sentido de que o comprador, devidamente imitado na posse do imóvel, pode opor embargos de terceiro possuidor, com base no §1º, do artigo 1.046, do CPC, para impedir a penhora promovida pelo credor do vendedor. Nesse caso, a ação não é obstada pela circunstância de não se encontrar o contrato registrado no Ofício Imobiliário.⁹

O entendimento pela desnecessidade de registro da promessa de compra e venda na serventia imobiliária para se opor embargos de terceiro é também seguido, até os dias atuais, pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. RECONHECIMENTO DO PEDIDO. ESCRITURA NÃO INSCRITA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. SUCUMBÊNCIA. RESPONSABILIDADE. 1. A constrição do imóvel objeto da discussão dos autos foi causada pelos apelados ao retardarem o ato de registro da escritura de compra e venda, evitando que terceiros pudessem indicar tal bem à penhora. 2. Não obstante tenham vencido a demanda, na medida em que a penhora foi desconstituída em virtude do reconhecimento do pedido, foram os embargantes que ensejaram a constrição, devendo, por consequência, arcar com o ônus sucumbencial. Princípio da causalidade. Inteligência da Súmula 303 do STJ. APELAÇÃO PROVIDA.¹⁰

⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). Recurso especial nº 6.637. 12.03.1991.

¹⁰ PORTO ALEGRE. Tribunal de Justiça do RGS (9ª Câmara Cível). **Apelação cível nº 70016746323**. Relator: Tasso Caubi Soares Delabary. Julgado em: 11.07.2007.

No entanto, como cabe ao promitente-comprador levar ao ofício imobiliário o contrato para ser registrado, mesmo sendo precedente a demanda, terá que arcar com os ônus sucumbenciais. Além disso, a exegese que se extrai do artigo §1º, do artigo 1.046, do CPC, é a de que necessariamente o embargante deverá ter a posse do imóvel.

Cumpra considerar, por fim, o cancelamento no ofício imobiliário dos contratos de promessa de compra e venda.

Com efeito, existem duas formas de cancelamento dos contratos de promessa de compra e venda: de imóveis loteados e de imóveis não loteados.

Quanto aos imóveis loteados, no momento em que se pactua a promessa de venda de um lote, abre-se a matrícula deste, com o conseqüente registro do instrumento do compromisso de compra e venda, averbando-se esta circunstância no registro originário, junto ao loteamento. Este registro confere ao promitente comprador direito real oponível a terceiros, face a sua oponibilidade *erga omnes*.

Reza o artigo 32, *caput*, da lei 6.766/79, que uma vez vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor. Portanto, incumbe ao interessado postular, junto ao oficial do cartório de imóveis, a intimação do devedor para saldar as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescido de juros e custas de intimação (art. 32, §1º).

De acordo com o artigo 49, da Lei 6.766/79, as intimações serão feitas pessoalmente, podendo, também, ser realizadas através do cartório de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las. Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente, que a certificará, caso o funcionário não tenha poderes para realizar a certificação. Nesse caso, se procederá a intimação por edital, na forma estabelecida na lei do parcelamento do solo urbano.

Apesar do silêncio da lei, não há óbice para que a intimação seja efetuada mediante carta com aviso de recebimento, o que facilita as intimações quando a residência ou o domicílio do devedor se encontrar fora do município do imóvel.

Decorridos os trinta dias do prazo, havendo o pagamento dos valores devidos, junta-se ao processo de loteamento cópia do recibo passado ao compromissário, bem como o recibo assinado pelo compromitente, dando quitação.

No entanto, não ocorrendo o pagamento no prazo referido, com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial o cancelamento, através de averbação. Como bem salienta Rizzardo, não é suficiente a simples alegação do credor em afirmar ser desconhecido o endereço do devedor. Há de se fazer prova acerca de tal fato.¹¹

Além do cancelamento por inadimplemento, pode-se cancelar o registro do compromisso através de decisão judicial ou a requerimento conjunto das partes, nos termos do artigo 36, da lei 6.766.

Ademais, conforme disposto no artigo 33, da lei 6.766, pode também o credor se recusar a receber as prestações devidas, ocasião em que o devedor notificará o credor, através do cartório de imóveis ou do cartório de títulos e documentos (art. 49) para receber as importâncias devidas. Nesse caso, decorridos 15 dias após o recebimento da intimação, sem manifestação do credor, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do artigo 32.

Quanto aos imóveis não loteados, não há previsão de procedimento administrativo, devendo ser aplicada, conseqüentemente, a regra contida no artigo 1º, do Decreto-Lei 745/69, havendo a necessidade de se constituir em mora a parte inadimplente por interpeleção judicial ou através do ofício de títulos e documentos.

Dessa forma, cientifica-se o devedor de que lhe é concedido prazo de 15 dias para a purgação das prestações em atraso.

Não havendo manifestação do devedor, caberá ao promitente-vendedor ingressar com ação de resolução contratual, com fundamento no artigo 475, do Código Civil.

Veja-se abaixo o posicionamento consolidado do STJ, acerca da necessidade de constituição em mora para ingressar com a ação competente.

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. PREVIA INTERPELAÇÃO. CONSIGNATORIA PROPOSTA EM TEMPO HABIL. PARA A CONSTITUIÇÃO EM MORA DO COMPROMISSARIO-COMPRADOR E NECESSARIA A PREVIA INTERPELAÇÃO JUDICIAL OU POR INTERMEDIO DO CARTORIO DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS (ART. 1. DO DEL. NUM. 745, DE 07-08-1969). ENQUANTO NÃO REGULARMENTE CONSTITUIDO EM MORA, E FACULTADO AO COMPROMISSARIO-COM-

¹¹ RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*: leis 6.766/79 e 9.785/99. 6. ed. rev. ampl. e atual. de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p.119.

PRADOR INTENTAR A AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, A TODO O TEMPO, NÃO IMPORTANDO A DELONGA HAVIDA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.¹²

Concluída a demanda, o registro da promessa de compra e venda é cancelado através da averbação na matrícula do mandado judicial de cancelamento, nos termos dos artigos 167, inciso II, 2, 246 e 250, inciso I, todos da lei 6.015/73.

1.4 Da capacidade das partes

Requisito indispensável em qualquer negócio jurídico (art. 104, inciso I, do CC), a capacidade das partes também é exigida na realização do compromisso de compra e venda.

Dessa forma, quem se compromete a vender determinado bem deve ser o legítimo proprietário, além de ser plenamente capaz, a fim de que possa manifestar seu direito de disposição.

O compromissário-comprador e o compromissário-vendedor deverão estar em pleno gozo de sua capacidade civil, ou devidamente representados e/ou assistidos, nos termos do disposto nos artigos 3º e 4º, do Código Civil.

Nessa esteira, Gomes sustenta que sendo a escritura definitiva um ato devido, tem-se entendido que sua prática exige a capacidade das partes. A exigência não se justifica no rigor dos princípios, porque a superveniência de incapacidade não escusa o devedor de cumprir obrigação assumida quanto era plenamente capaz. A fim de evitar, entretanto, eventuais impugnações à validade do título translativo, convém que o assine quem represente o promitente-vendedor e, se for caso, o cônjuge.¹³

Quanto à necessidade de outorga uxória na realização dos contratos de promessa de compra e venda, convém salientar que no caso do promitente-comprador não há maiores discussões sobre sua desnecessidade, tendo em vista que este contraente não está praticando nenhum ato de disposição.

Com efeito, dispensa-se a outorga uxória em relação ao promitente comprador casado, como sucede nas escrituras públicas definitivas, onde basta a presença do adquirente. Não se visualiza regra legal ordenando o consentimento de quem recebe.¹⁴

¹² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4.turma). Recurso especial nº 58.620/CE. Relator: Ministro Barros Monteiro. Julgado em: 25 de junho de 1996, **Diário de Justiça**, Brasília, p.35112, Fortaleza, 23.09.1996.

¹³ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 16º edição. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p.333.

¹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. 2003. p.164.

No entanto, no que concerne ao promitente-vendedor, a questão gera maiores discussões que se passa a analisar a seguir.

De acordo com o disposto no artigo 11, §2º, do Decreto-lei 58/1937, é indispensável a outorga uxória quando seja casado o vendedor nos compromissos de compra e venda. No mesmo sentido, é a orientação do artigo 18, inciso VII e §3º, da Lei 6.766/79.

Nos dois artigos citados acima, não há qualquer tipo de alusão ao regime de bens do casal.

Diante disso, Rizzardo entende que sempre será necessária a outorga uxória, independentemente do regime de bens adotado pelo casal.

Segundo seu entendimento os artigos 5º e 22 do Decreto-Lei 58/37, e 25, da Lei 6.766/79, atribuindo eficácia de direito real aos contratos, não conduzem a outra interpretação senão quanto à necessidade de outorga uxória. Em vista das normas legais, sendo casado o transmitente, a assinatura do cônjuge é indispensável para dar validade plena ao negócio, seja qual for o regime de bens do matrimônio.¹⁵

Entretanto, com o advento do artigo 1.647, inciso I, do Novo Código Civil, entende-se que é dispensável a outorga uxória no regime de separação absoluta de bens.

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

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

Em primeiro lugar, sendo o direito do promitente comprador um direito real, conforme artigo 1.225, inciso VII, do CC, suas disposições devem obedecer ao comando previsto no inciso I, do artigo 1.647.

Ora, se o legislador não tivesse a intenção de deixar ao livre arbítrio de cada cônjuge casado sob o regime de separação de bens a oneração e a alienação de direitos reais sobre bens imóveis, não faria menção expressa na legislação.

Além disso, trata-se de uma nova lei que está disciplinado especificamente as questões sobre os regimes de bens, determinando, em cada regime matrimonial, os direitos e os deveres dos cônjuges.

Outra hipótese em que o cônjuge não precisará da outorga uxória é quando o contrato recair sobre bem particular e o casal adotar o regime da participação final dos aquestos, havendo a necessidade de tal situação constar expressamente no pacto antenupcial, conforme artigo 1.656, do Código Civil.

¹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. 2003. p.164.

Portanto, salvo melhor juízo, entende-se que deve ser obedecido, nos compromissos de compra e venda, a regra contida no inciso I, do artigo 1.647 e artigo 1.656, de modo que em apenas nesses dois casos não haverá a necessidade de autorização do cônjuge para que o promitente vendedor possa celebrar o contrato referido. No sentido de ser desnecessária a anuência do cônjuge no regime de separação, segue a orientação da doutrinadora Diniz, que assim se pronuncia:

Todas as restrições subjetivas existentes para a elaboração de um contrato de compra e venda valem, igualmente, para a promessa irrevogável de venda, de forma que o ascendente não poderá estipulá-la com descendente, sem a anuência dos demais, e, se for casada a pessoa, indispensável será a outorga uxória ou marital em todo negócio jurídico que implique alienação do bem imóvel. Logo, como a promessa de venda gera um direito sobre o imóvel, não poderá faltar a outorga da mulher do promitente-vendedor, nem a autorização marital, se o bem pertencer à mulher, para que seja válida e eficaz, juridicamente, salvo se o regime for o da separação.¹⁶

Deve-se dizer que a ausência da outorga uxória não gera de imediato a nulidade do compromisso, posto que ficará suspensa sua validade, vindo a se tornar válida com a superveniente anuência.

Batalha sustenta que a falta de outorga uxória torna anulável, mas tal nulidade só pode ser pleiteada pela mulher ou seus herdeiros (Código Civil, arts. 239 e 249).¹⁷ Os artigos referidos referem-se aos artigos 1.650 e 1.645, do atual Código.

É importante destacar que nas cessões de promessas vale a mesma regra referida acima, tanto quando o cedente for o promissário comprador, quanto quando for o promitente vendedor.

No primeiro caso, em que o promissário comprador cede, deve ele se fazer acompanhar do cônjuge ao lavrar a transferência, sob pena de invalidade no caso de suscitação, pois está exercendo um ato de disposição, ao se desfazer de uma situação jurídica que lhe traria determinado bem.

No caso do cedente promitente vendedor, sendo necessária a atuação do cônjuge no momento da celebração da promessa de compra e venda, com maior razão a exigência de seu comparecimento na fase seguinte, pois se desvinculando do crédito, ambos os cônjuges se desvinculam dos residuais direitos de que eram titulares.

¹⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. p.604.

¹⁷ BATALHA, Wilson de Souza Campos. 1977. p.834.

Sobre a cessão realizada pelo promitente vendedor, será tratado com maior ênfase no capítulo atinente às cessões.

1.5 Preço pago à vista ou a prazo de uma só vez ou em prestações

Este requisito encontra guarida nos artigos 22, do Decreto-Lei 58/1937 e 167, inciso I, 9, da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).

Muito embora esse requisito não se encontre expressamente previsto no artigo 1.417, do Código Civil, sua exigência decorre das normas descritas acima, mormente a do artigo 167, inciso I, 9 da LRP.

No momento em que o artigo 1.417 do Código Civil estipula a necessidade de registro do instrumento contratual no ofício imobiliário para que o promitente comprador faça jus ao direito real, direciona à Lei dos Registros Públicos a disciplina correspondente à forma de se registrar. E, nessa esteira, o artigo 167, inciso I, 9 da LRP é claro em exigir que o preço seja pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações.

Cumpra ressaltar, entretanto, que, para lançar mão da ação de adjudicação compulsória, o promitente comprador tem que cumprir suas obrigações estabelecidas no contrato, principalmente no tocante ao pagamento do preço, sob pena de incidir a regra da exceção do contrato não cumprido, previsto no artigo 476, do Código Civil.

Com efeito, se o compromissário-comprador comprometeu-se a pagar, parceladamente, não poderá exigir a escritura definitiva antes do cumprimento integral de sua obrigação nem pedir ao juiz a adjudicação compulsória.¹⁸

Entretanto, se o compromissário comprador antecipar o pagamento integral do preço e se estiver quite com os impostos e taxas, poderá exigir a outorga da escritura de compra e venda, com a possibilidade, ainda, em caso de recusa do promitente vendedor, de postular a adjudicação compulsória, conforme artigos 15 e 16, do Decreto-lei 58/1937.

2 Dos efeitos jurídicos

Os efeitos jurídicos advindos do direito real do promitente comprador são os seguintes: oponibilidade *erga omnes*; imissão na

¹⁸ PORTO ALEGRE. Tribunal de Justiça do RGS (19.Câmara Cível). **Apelação cível nº 70000341586**. Relator: Guinther Spode. Julgado em: 13.06.2006.

posse; da possibilidade de cessão; do direito de exigir a escritura definitiva; da adjudicação compulsória.

O elenco de efeitos jurídicos estabelecido no presente trabalho tem por escopo explicar, da melhor forma possível, as decorrências jurídicas advindas do direito real do promitente comprador, a fim de expor, didaticamente, a matéria ora em exame.

Diniz, entretanto, estabelece um rol mais elástico de efeitos advindos do direito real do promitente comprador, quais sejam: Oponibilidade *erga omnes*; transmissibilidade aos herdeiros; direito de seqüela; imissão na posse; cessibilidade da promessa; purgação da mora; adjudicação compulsória; não resolução do contrato por sentença declaratória de falência.¹⁹

Rizzardo cita, por outro lado, os efeitos jurídicos apontados pelo doutrinador Rodrigues, que, a seu turno, apresenta um rol mais conciso, lastreado em três efeitos principais: de gozar e fruir a coisa; de impedir sua válida alienação a outrem; de obter a adjudicação compulsória, em caso de recusa do promitente em outorgar ao compromissário a escritura definitiva de venda e compra.²⁰

Já Gomes resumiu as consequências jurídicas do fato de o promitente comprador ser considerado um direito real, nas seguintes: investido na posse do bem, pode o titular usá-lo sem restrições e fruir suas utilidades; o direito do promitente-comprador é oponível a terceiros; pode aliená-lo mediante cessão; responde pelas obrigações que gravam o imóvel, de natureza fiscal ou civil; extingue-se com o cancelamento do registro; pode ser hipotecado.²¹

Poderíamos, também, ter separado a exigência da escritura definitiva e a adjudicação compulsória, em item separado denominado de execução do contrato. Porém, para efeitos do presente trabalho, ambas as situações foram colocadas dentro do rol dos efeitos, mesmo porque se tratam de decorrências jurídicas lógicas do direito real do promitente comprador.

2.1 Da oponibilidade *erga omnes*

A oponibilidade *erga omnes* decorre do fato de o promitente comprador ter consigo um direito real, que, por sua própria natureza, é oponível perante toda coletividade, de modo que todos devem respeitar a propriedade do titular, respeito que consiste em uma abstenção da coletividade em relação aos bens do indivíduo, não cometendo atos impeditivos ou de usurpação.

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. 2007. p.606-8.

²⁰ RIZZARDO, Arnaldo. 2003. p.99.

²¹ GOMES, 2000, p.329.

Tal eficácia, que é decorrente do direito real, surge, nesse caso, através do registro do contrato no álbum imobiliário, dadas as características de publicidade e presunção de veracidade que decorrem da Lei dos Registros Públicos.

Dessa forma, havendo o registro na matrícula do imóvel prometido, toda coletividade é conhecedora, em tese, da titularidade do direito real conferido. Por isso o Código Civil, atento às características inerentes do direito real, determina, em seu artigo 1.227, que os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Deste efeito, decorre a favor do promitente comprador o direito de sequela, consistente no vínculo que liga o imóvel ao compromisso, facultando a ele buscá-lo onde quer que se encontre.

2.2 Da imissão na posse

Não se trata a imissão da posse, diferentemente, por exemplo, da oponibilidade *erga omnes*, de efeito obrigatório do direito real do promitente comprador, pois dependerá das cláusulas previstas no instrumento contratual realizado entre as partes.

Porém, ao conferir direito real ao promitente comprador, o Novo Código Civil amplia a possibilidade de imissão da posse em momento anterior à própria quitação integral do preço avençado.

Diferentemente do que se verificava no Código Civil de 1916, o novo diploma civil, ao conferir direito real ao promitente comprador, amplia a efetiva possibilidade de inserção de cláusula de imissão de posse em momento precedente ao término do pagamento, ou seja, da plena quitação (na maioria das vezes, ocorre após o pagamento do sinal ou da primeira prestação), conferindo-lhe posse relativa direta (ou imprópria direta), tendo-se em conta que o promitente vendedor reservará para si, até o momento da consumação da negociação, a qualidade de possuidor absoluto (posse absoluta indireta).²²

É importante frisar, por oportuno, que mesmo que no instrumento contratual a posse seja deixada para depois do pagamento da totalidade do valor devido, estando preenchidos os requisitos estabelecidos no artigo 1.417, do Código Civil, terá o promitente comprador direito real de aquisição.

Nesse caso, muito embora o contrato se encontre devidamente registrado na matrícula do imóvel e com todos os demais requisitos previstos no artigo 1.417 do Código Civil e do artigo 22, do

²² FIGUEIRA JÚNIOR *apud* FIUZZA, Ricardo (Coord.). 2002. p.1245.

Decreto-Lei 58/37 preenchidos, não poderá exigir a outorga da escritura definitiva, sem antes pagar todas as prestações que eventualmente ainda forem devidas, nos termos do disposto no artigo 476, do Código Civil. Somente a partir daí, isto é, quitando totalmente o preço avençado, poderá o promitente comprador exigir a outorga da escritura definitiva.

Porém, havendo previsão de imissão na posse, é conferido ao promitente comprador o poder de usar e gozar do imóvel, responsabilizando-se pelas obrigações que gravam o imóvel, fiscais ou civis.

Conforme salienta Romitti, a posse do promitente comprador não se biparte em mediata e imediata, pois não se trata de direito real temporário. Não está, em princípio, sujeita a quaisquer limitações, salvo aquelas eventualmente decorrentes do título. Não é precária nem provisória: é posse causal, conteúdo do direito real de promessa. O promitente comprador possuidor tem por si o uso dos interditos possessórios não apenas contra terceiros, mas até contra o próprio promitente vendedor.²³

Outra questão palpitante é sobre a possibilidade de o promitente comprador, titular de direito real de aquisição, fazer uso da ação reivindicatória.

Como se sabe, a ação reivindicatória é afeta ao titular de um direito de propriedade, que possui as prerrogativas de usar, gozar e dispor da coisa, ou de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, nos termos do artigo 1.228, do Código Civil.

O promitente comprador, embora titular de um direito real, não é ainda o proprietário do bem prometido, uma vez que a propriedade do bem imóvel por ato entre vivos só se adquire com o registro do título translativo (contrato de compra e venda) na serventia imobiliária.

Entretanto, parte da doutrina e da jurisprudência tem entendido que o promitente comprador também tem direito de ingressar, quando necessário, com ação reivindicatória, desde que investido nas prerrogativas inerentes ao direito de propriedade, quais sejam: dispor, usar e gozar do bem.

Se empossado no terreno, e vindo a acontecer o esbulho ou a ameaça de turbação, a ação pertinente é a possessória. Porém, quando o titular ainda não tem a posse, a ação correta é a reivindicatória.²⁴

O C. STJ tem decidido no sentido de aceitar a ação reivindicatória pelo promitente comprador, conforme se vê abaixo:

²³ ROMITTI, Mário Muller. 2004. p.49.

²⁴ RIZZARDO, Arnaldo. 2003. p.102.

AÇÃO REIVINDICATÓRIA. Legitimidade ativa. Irregularidade do título. Prequestionamento. Precedente da Corte.

1. Precedente da Corte admite que a “promessa de compra e venda irrevogável e irretroatável transfere ao promitente comprador os direitos inerentes ao exercício do domínio e confere-lhe o direito de buscar o bem que se encontra injustamente em poder de terceiro. Serve, por isso, como título para embasar ação reivindicatória.

2. Fica prejudicado o êxito do recurso quanto ao fundamento principal, se o outro, “a maior”, não foi atacado corretamente, ausente o devido prequestionamento. Ademais, não veio o especial amparado no art. 535 do Código de Processo Civil.

3. Recurso especial não conhecido.²⁵

No mesmo sentido, segue a orientação do TJRS:

AÇÃO REIVINDICATÓRIA. LEGITIMIDADE ATIVA. CARÊNCIA DA AÇÃO AFASTADA. PROMITENTE COMPRADOR. Em que pese o autor não figurar como titular do domínio no Registro de Imóveis, trouxe aos autos elementos que demonstram estar na condição de promitente comprador, comprovando, ao menos em tese, seu vínculo jurídico com o bem. Extinção do processo sem julgamento do mérito que se mostra precipitada. Sentença desconstituída. APELO PROVIDO.²⁶

Salta aos olhos, portanto, a admissibilidade de ajuizamento de ação reivindicatória nos casos em que a promessa de compra e venda contemple a imissão na posse do promitente comprador.

2.3 Da possibilidade de cessão

A cessão de compromisso de compra e venda, na conceituação de Rodrigues, citado por Diniz, consiste na transferência da inteira posição ativa ou passiva dos direitos e deveres de que é titular uma pessoa, decorrentes de um contrato bilateral já ultimado, mas de execução ainda não concluída.²⁷ Conforme nos ensina Diniz, trata-se de hipótese de cessão de contrato.

No Código Civil não existe nenhuma norma expressa regulando a cessão do compromisso de compra e venda, razão pela qual se

²⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3.Turma). **Recurso especial nº 252020/RJ**. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Julgado em: 05.09.2000. DJ, p.144, 13.11. 2000.

²⁶ PORTO ALEGRE. Tribunal de Justiça do RGS (20.Câmara Cível). **Apelação cível nº 70013055439**. Relator: José Aquino Flores de Camargo. Julgado em: 19.10.2005.

²⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1997. p.427.

aplica, de forma subsidiária, às leis especiais, a norma descrita no artigo 286, referente à cessão de crédito, que assim dispõe:

Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação.

Da mesma forma que se sucede nos compromissos de compra e venda, as cessões podem se referir aos imóveis loteados e aos imóveis não loteados.

No que concerne aos imóveis loteados, nos termos do artigo 31, da Lei 6.766/79, a cessão dá-se através de simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

Com efeito, não é necessário o consentimento do loteador, mas, em relação a ele seus efeitos só se produzem depois de cientificado por escrito. No caso de ser feita a cessão sem anuência do loteador, cabe ao oficial de registro cientificá-lo, por escrito, dentro do prazo de 10 (dez dias).

Quanto à forma da cessão de imóveis loteados, discute-se se o artigo 26, que estabelece os requisitos necessários aos compromissos de compra e venda, cessões ou promessas de cessões se sobrepõe ao artigo 31, que determina o simples trespasse. Sobre o assunto, Rizzardo refere que, como a regra do artigo 26 é geral, enquanto a regra do artigo 31 é especial, prevalece esta sobre a outra.²⁸

Além disso, conforme dispõe o artigo 25, da lei 6.766/79, uma vez registrada a cessão ou promessa de cessão irrevogável, constituirá a favor do cessionário ou promitente cessionário direito real de aquisição, com direito à adjudicação compulsória.

Agora, no que se refere às cessões de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, diferentemente do que acontece nos imóveis loteados, não há legislação específica tratando do assunto.

Com efeito, cumpre destacar que a lei do parcelamento do solo urbano permite a cessão através de trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

²⁸ RIZZARDO, Arnaldo. 2003. p.172.

Diante dessa norma, a doutrina admite também para os imóveis não loteados a cessão através do trespasse referido acima, pois conforme salienta Rizzardo:

Apesar do art. 13, do Dec.-lei 58, restringir o modo referido aos imóveis loteados, e o artigo 22 não dar a extensão, pois silencia quanto à forma de cessão, não há razão para limitar a aplicabilidade àqueles imóveis. Havendo uma disposição de vontade através de declaração, com as devidas assinaturas, presença de testemunhas e menção do valor, entende-se admissível o uso de trespasse, efetivando-se por completo a cessão.²⁹

Além disso, ao contrário do sistema adotado em países como a Itália e Portugal, em nosso ordenamento jurídico a cessão realizada pelo promitente comprador independe do consentimento do promitente vendedor. Porém, é importante frisar que, uma vez realizada a cessão pelo promitente comprador, só terá eficácia perante o devedor, quando este for devidamente notificado, conforme estipula o artigo 290, do Código Civil. Ademais, o cessionário da promessa de compra e venda poderá acionar o promitente vendedor, se negada a outorga de escritura pública, após satisfeitas todas as obrigações.

Em relação ao promitente vendedor, também é possível a cessão do seu crédito, consubstanciado no direito de receber os valores devidos. Porém, conforme salienta Rizzardo, a cessão dá-se sobre o crédito e não sobre o direito real, razão pela qual continua com o promitente vendedor a obrigação de outorgar a escritura definitiva.³⁰ Mesmo porque, pelo princípio da continuidade do registro de imóveis, estando registrada a promessa de compra e venda somente o titular do direito de propriedade que consta na matrícula poderá outorgar a escritura definitiva. Dessa forma, somente por procuração lavrada por instrumento público, a teor do que dispõe o artigo 657, do Código Civil, e na condição de procurador, ficará o cessionário autorizado a outorgar a escritura pública.

Assim, caso o promissário comprador não cumpra com sua obrigação de pagar as prestações devidas, entende-se que é possível ao cessionário postular a resolução do contrato, pois, caso contrário, o nosso ordenamento jurídico deixaria, ao livre arbítrio do cedente (promitente-vendedor), que já não tem mais nenhum interesse na causa, a viabilidade de pleitear a resolução do contrato. Esse entendimento visa, antes de mais nada, a evitar a insegurança dos negócios jurídicos e a fragilidade da posição do cessionário.

²⁹ RIZZARDO, Arnaldo. 2003. p.174.

³⁰ RIZZARDO, Arnaldo. 2003. p.174.

Muito embora não conste menção expressa no artigo 1.417 do Código Civil sobre a possibilidade de cessão, esta é totalmente admitida e, uma vez registrada, confere direito real, com possibilidade de adjudicação compulsória.

Pereira, citado por Diniz, leciona o seguinte: “Terá eficácia real a promessa de cessão de direitos, se for efetivada por instrumento público ou particular, levada a assento e averbada à margem do registro.”³¹

2.4 Da outorga da escritura definitiva

De acordo com o disposto no artigo 1.418, do Código Civil, o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Nesse caso, importante observar que quando a lei menciona “terceiros, a quem os direitos forem cedidos” não se refere às cessões realizadas pelo promitente vendedor, pois, como já foi dito acima, não existe possibilidade de cessão da posição contratual do promitente vendedor, uma vez que, estando registrada a promessa de compra e venda, não seria possível registrar outra promessa ou alienação. Somente poderia ceder os seus créditos relativamente às prestações ainda devidas pelo promitente comprador. Portanto, os terceiros a quem se refere o referido dispositivo legal são os sucessores do promitente vendedor e proprietário do imóvel por direito hereditário, em se tratando de pessoa física, ou por dissolução, incorporação, fusão ou cessão, em se tratando de pessoa jurídica.

O artigo 463 também prevê que, estando concluído o contrato preliminar, e não havendo cláusula de arrependimento, qualquer das partes poderá exigir a outorga do contrato definitivo, assinando prazo para que a outra parte possa cumprir a avença. O parágrafo único exige que o contrato deva ser levado a registro competente. Considerando que tanto o artigo 1.418, como o artigo 463 do Código Civil, não estipulam prazo para que o promitente vendedor outorgue a escritura definitiva, entende-se que tal prazo fica a critério da parte credora, salvo se constar no instrumento estipulação em sentido contrário.

Muito embora não haja imposição legal, a notificação premonitória é altamente salutar, dela se extraíndo, seja pelo si-

³¹ DINIZ, Maria Helena. 2007. p.607.

lêncio, seja pela formal negativa, a inadimplência do devedor. O prazo será, nos termos do art. 463, aquele fixado pelo credor, sempre razoável, de modo a que possa ser cumprida a obrigação.³² Assim, não havendo manifestação do promitente vendedor, ou em se recusando a outorgar a escritura definitiva, resta ao promitente comprador a possibilidade de ajuizar ação de adjudicação compulsória, nos termos do artigo 1.418, do CC.

2.5 Da adjudicação compulsória

O artigo 1.418, do Código Civil, estabelece que, se houver recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva, o promitente comprador poderá requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Já o artigo 464, do mesmo diploma legal, estabelece o seguinte: “esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação.”

Além disso, o artigo 466-B, do CPC, recentemente acrescentado no *codex* pela Lei 11.232/05, assim dispõe: “se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.”

Pois bem, questão palpitante acerca da ação de adjudicação compulsória, é sobre a necessidade ou não de ter que levar o instrumento de compromisso de compra e venda a registro.

Para se ter uma posição consolidada sobre este assunto, é importante observar as normas acima descritas, a fim de apurar suas consequências jurídicas.

Durante muitos anos, o STF entendeu que para se ter direito à adjudicação do imóvel, o contrato de promessa de compra e venda deveria estar registrado no ofício imobiliário. “A inscrição no Registro de Imóveis é condição imprescindível à adjudicação compulsória de imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado.”³³

Posteriormente, com o advento da Constituição Federal de 1988, onde a competência recursal destinada à uniformização da exegese da legislação federal passou para o STJ, foi mudado o en-

³² ROMITTI, Mário Muller. 2004. p.53.

³³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso especial nº 104.298-SP. Relator. Ministro Djaci Falcão, ac. 26.02.1985, *In*: RTJ, 113/919.

tendimento, no sentido de que independe do registro do contrato o direito à adjudicação compulsória, resultando na edição da súmula 239, que assim dispõe: “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Pois bem, atualmente, com o advento do novo Código Civil, mormente em razão do disposto nos artigos 1.417 e 1.418, a discussão voltou à tona com maior ênfase. Alguns doutrinadores e a maioria da recente jurisprudência ainda entendem que não é necessário se levar a registro o contrato para se ter direito à adjudicação, enquanto que boa parte da doutrina entende que pelas novas regras estipuladas no Código Civil, há a necessidade de ser registrada a promessa para o promitente comprador ter direito à adjudicação do imóvel.

O argumento utilizado pela corrente doutrinária que entende que não é necessário o registro da promessa de compra e venda aduz que, como se trata de uma obrigação de fazer, isto é, obrigação de outorgar o contrato definitivo, não se pode subordinar à constituição de um direito real, decorrente do registro da promessa de compra e venda.

Santos, citando trecho do voto do ministro Eduardo Ribeiro, proferido no REsp 30 (DJ18.09.1989) refere que a promessa de compra e venda tem por objeto um *facere*, constitui-se em vínculo que se traduz em direito pessoal. Segundo ele, seu cumprimento não se justifica esteja a depender do ingresso do título no Registro Imobiliário. Diante disso, entende que tanto os ensinamentos contidos no voto retroreferido, bem como o descrito na Súmula 239 do STJ, continuam inatingidos pelo Novo Código Civil.³⁴

Rizzardo, seguindo a mesma linha de raciocínio descrita acima, argumenta, com base nos artigos 639, 640 e 641, do CPC (atualmente revogados pela Lei 11.232/2005, e que equivalem aos atuais artigos 466-A, 466-B e 466-C), que os interessados podem, nos casos em que o contrato não se encontre devidamente registrado, buscar a execução específica das obrigações de fazer³⁵.

Com efeito, a jurisprudência continua entendendo que a adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do contrato:

EMENTA: Adjudicação compulsória em permuta e danos morais. O direito de adjudicação compulsória, quando exercido entre as partes originárias, não se condiciona ao registro da promessa da permuta no Registro de Imóveis (incidência da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça). O não-cumprimento contratual,

³⁴ SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. 2006. p.53.

³⁵ RIZZARDO, Arnaldo. 2003. p.154.

como regra, não gera dano moral ou à pessoa indenizável³⁶.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. SÚMULA 239/STJ. FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. HIPOTECA POSTERIOR. INEFICÁCIA.

I – Em consonância com o enunciado 239 da Súmula desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

II – A hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador em data posterior à celebração da promessa de compra e venda com o promissário-comprador não tem eficácia em relação a este último.

Precedentes.

Agravo improvido.³⁷

Salvo melhor juízo, o entendimento descrito acima não está em consonância com a intenção do legislador, pois, se não fosse necessário o registro para se ter direito à adjudicação compulsória, não haveria menção expressa no texto legal. Como o artigo 1.418, do CC, somente possibilita a adjudicação compulsória ao titular de direito real, significa dizer que só poderá postular a adjudicação do imóvel o titular de compromisso de compra e venda registrado, já que decorrente da promessa real, e não apenas da promessa.

Observe-se que, pela norma descrita no artigo 1.418, a constituição do direito real está diretamente ligada à possibilidade de adjudicação compulsória, de modo que um não subsiste sem o outro. Em outras palavras, não se pode falar em constituição de direito real sem o assento no registro de imóveis, da mesma forma que não se pode falar em direito à adjudicação compulsória sem que o promitente comprador não tenha consigo um direito real efetivamente constituído, com efeito *erga omnes*.

Além disso, a necessidade de registro vai ao encontro também dos princípios da concentração e da boa-fé objetiva. Ora, sendo necessário o registro na matrícula, haverá segurança jurídica para os adquirentes de boa-fé, que ficarão imunes aos riscos oriundos dos negócios fraudulentos e dos “contratos de gaveta”.

Por exemplo, sendo necessário o registro, o promitente comprador, antes de celebrar eventual promessa de compra e venda, solicitará ao cartório de registro de imóveis certidão da matrícula, a

³⁶ PORTO ALEGRE. Tribunal de Justiça do RGS (20.Câmara Cível). **Apelação cível nº 70011611209**. Relator: Carlos Cini Marchionatti. Julgado em: 10.05. 2005.

³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3.Turma). Agravo regimental nº 575.115/SP.Relator: Ministro Castro Filho. Julgado em: 28 de outubro de 2004, **Diário de Justiça**, Brasília, p.526, 17.12.2004.

fim de averiguar se existe algum contrato já registrado. Não existindo, poderá celebrar a promessa com tranquilidade, desde que logo em seguida providencie o seu respectivo assento, para adquirir direito real de aquisição.

Com a implementação do princípio da boa fé objetiva pelo novo Código Civil, aliado ao princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, torna-se imperiosa a necessidade de registro, a fim de garantir a toda coletividade a tão almejada segurança jurídica, finalidade precípua da Lei dos Registros Públicos.

Desse modo, a grande distinção que deve ser feita, para poder entender melhor esta questão, é entre ter direito à adjudicação compulsória e ter direito a que o juiz profira uma sentença que supra a vontade da parte inadimplente.

No primeiro caso, quando o promitente comprador tem direito à adjudicação compulsória, este decorre do fato de o contrato de promessa de compra e venda estar registrado no registro de imóveis. Assim, como decorrência deste direito real de aquisição, o promitente comprador poderá ter a tranquilidade de, uma vez registrada a promessa, e, havendo recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva, ter direito à adjudicação compulsória. A sentença do juiz não irá completar um requisito necessário do contrato definitivo, faltante pela inadimplência em outorgar a escritura definitiva por parte do promitente vendedor. Irá, sim, determinar a entrega do imóvel ao promitente comprador, com supedâneo no artigo 1.418, do CC, através do registro da sentença transitada em julgado na matrícula do imóvel, que ingressará no cartório como título hábil à transferência de propriedade. Nesse caso, cumpre asseverar que, não haverá, em tese, qualquer óbice ao registro do título (sentença de adjudicação compulsória), pois seguirá, perfeitamente, a continuidade dos registros na matrícula, princípio básico de registro de imóveis, pois, uma vez registrada a promessa, nenhuma outra alienação poderá ser feita pelo promitente vendedor.

No segundo caso, porém, onde a parte interessada requer ao juiz sentença que supra a vontade da parte inadimplente, deve utilizar, como embasamento legal, não o artigo 1.418, mas, sim, a regra geral estipulada no artigo 464, do CC c/c com o artigo 466-B, do CPC. Assim, o promitente comprador poderá obter uma sentença de suprimento de vontade da parte inadimplente, mesmo sem estar registrada a promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, com base no *caput* do artigo 464, CC c/c art. 466-B, do CPC, constituindo título hábil à transferência de propriedade para o promitente comprador. Veja-se que, nessa hipótese, a sentença substitui a escritura pública de compra e venda, sem conferir, no entanto, qualquer direito real.

Todavia, nesse último caso, o promitente comprador, enquanto não registrar a sentença, ou enquanto não for expedido ofício ao registro de imóveis pelo cartório judicial, determinando o registro da referida decisão, terá apenas direitos obrigacionais. Ora, tendo apenas direitos obrigacionais, mesmo diante de uma decisão transitada em julgado de suprimento de vontade da parte inadimplente (no caso, o promitente vendedor), não terá a tranquilidade de ter para si a propriedade do imóvel. Isto porque, se antes do registro da sentença, for registrada na matrícula outra promessa de compra e venda, o promitente comprador não terá direito à adjudicação compulsória, tendo que se valer, tão-somente, das perdas e danos. O direito à adjudicação compulsória, como corolário lógico da promessa de compra e venda registrada, será do outro promitente comprador que registrou a segunda promessa.

Por isso, a tese adotada pela doutrina que entende desnecessário o registro do compromisso de compra e venda não parece acertada, pois o promitente comprador que não detém direito real de aquisição, por não estar registrada a promessa, possui apenas direito obrigacional, mesmo diante de uma sentença transitada em julgado que supra a vontade do promitente vendedor.

Boa parte da doutrina atual, com espeque na nova disciplina de direitos reais encartada no Código Civil, também entende que a súmula 239, do STJ, perdeu validade face ao disposto nos artigos 1.417 e 1.418.

Figueira Jr., ao comentar sobre a necessidade de registro no ofício imobiliário para fazer uso da ação de adjudicação compulsória, destaca a perda da eficácia da Súmula 239 do STJ, tendo em vista que se trata o registro de condição necessária definida no próprio art. 1.417 do CC, ou seja, requisito que se opera *ex lege* para a configuração do próprio direito real, não podendo ser rechaçado por orientação pretoriana, ainda que sumulada, nada obstante perfeitamente adequada, antes do advento do novo CC.³⁸

No mesmo sentido, é o entendimento de Romitti, que assim se pronuncia:

Deixou de ter relevância, face ao texto expresso, o posicionamento anteriormente firmado, em especial a Súmula 239 do STJ, segundo o qual o registro objetivaria somente oponibilidade *erga omnes*, não interferindo nas relações entre as partes. No sistema ora em vigência, parte-se do pressuposto que o legislador, conhecendo as soluções possíveis, tenha optado por aquela que lhe pareceu mais adequada, consagrando-a em lei. Ade-

³⁸ FIGUEIRA JÚNIOR *apud* FIUZZA, Ricardo (Coord.). 2002. p.1247.

mais, outra exegese seria incabível, na medida em que ficou expressamente consignada a necessidade de registro.³⁹

De qualquer sorte, é importante a jurisprudência analisar a questão com cautela, a fim de dar maior segurança às relações jurídicas e sociais, de modo a uniformizar um entendimento acerca deste tema.

Não se pode encerrar este tópico sem antes realçar o disposto no artigo 26, §6º, da Lei 6.766/79, acrescentado pela Lei 9.785/99. De acordo com esse dispositivo legal, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhadas da respectiva prova de quitação.

Salvo melhor juízo, entende-se que a hipótese vertida na lei não se estende a toda e qualquer aquisição de lote, mas, sim, somente aos loteamentos populares, referidos nos §§ 3º, e seguintes do artigo 26, da lei 6.766/79.

Sobre esta questão, Galhardo transcreve, em seu livro, voto proferido em incidente de suscitação de dúvida, em sede de apelação, pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, cujo recurso de apelação foi negado provimento, julgando procedente a suscitação de dúvida, no sentido de não permitir o registro de instrumento particular de contrato de compra e venda, cumulado com transferência de direitos e obrigações de compromisso de compra e venda anterior.

Transcreve-se, nesse momento, parte do entendimento referido pelo relator Tâmbara:

O texto do §6º do art. 26 da Lei 6.766/79, acrescido pela Lei 9.785/99, necessita ser interpretado restritivamente, ante a regra geral de que a instituição ou a transmissão de direito real incidente sobre o imóvel requer instrumentalização pública. O legislador construiu um sistema destinado a dotar de absoluta praticidade a realização de empreendimentos habitacionais e de salvaguardar a posição dos adquirentes de lotes em 'parcelamentos populares. Foram introduzidos, numa única oportunidade, os §§ 3º, 4º, 5º e 6º do aludido art. 26, os quais merecem apreciação conjunta e sempre observada a consonância entre cada uma das novas normas positivadas estatuidas. Assim, os compromissos de compra e venda, as cessões e promessas de cessão, referidos no texto legal, para que sejam admitidas como "título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação", devem se referir a imóvel

³⁹ ROMITTI, Mário Muller. 2004. p.51.

proveniente de parcelamentos populares e não, a qualquer unidade imobiliária, proveniente de qualquer parcelamento.⁴⁰

Portanto, seguindo a linha de raciocínio externada acima, não será necessária a escritura pública para a aquisição de lotes em loteamentos populares, quando houver compromisso de compra e venda registrado e devidamente quitado, nos termos do artigo 26, §6º, da Lei 6.766.

2.6 Da possibilidade de o direito real de aquisição ser hipotecado

Tema interessante reside na possibilidade ou não de o direito real do promitente comprador ser objeto de hipoteca.

Em uma análise superficial do artigo 1.473, do Código Civil, poder-se-ia dizer que esta possibilidade não existe, pois tal situação não foi elencada expressamente no referido dispositivo legal.

Entretanto, no momento em que o inciso I, do artigo 1.473 determina que podem ser objetos de hipoteca os imóveis, não restringe aos imóveis por natureza ou por acessão física, admitindo-se, também, serem hipotecados os imóveis por determinação legal. Assim, de acordo com o artigo 80, inciso III c/c artigo 1.420, do Código Civil, podem ser objeto de hipoteca os direitos reais sobre imóveis, desde que sejam passíveis de serem alienados.

Ora, partindo desta premissa, isto é, de que por expressa disposição legal os direitos reais sobre imóveis são considerados bens imóveis e, levando em consideração que a posição do promitente comprador pode ser alienada, conclui-se que o direito real do promitente comprador pode ser hipotecado.

Nesse sentido, segue a orientação de Santos, citando o entendimento de Gomes:

Argumenta o autor – depois de justificar que a hipoteca tem como base o direito sobre a coisa (*jus in re*) e não a própria coisa – que são suscetíveis de hipoteca o domínio (*jus in re própria*) e determinados direitos reais na coisa alheia (*jura in re aliena*). Dentre estes, embora não enumerado no elenco do artigo correspondente no Código de 1916 e neste artigo, inclui, como direito real que, o direito do promitente comprador, irreatável e registrado no Cartório de registro de Imóveis, indiscutivelmente, pode ser objeto de hipoteca, ainda que não figure no rol do artigo comentado.⁴¹

⁴⁰ GALHARDO, João Batista. *O registro do parcelamento do solo para fins urbanos*. Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2004. p.99-100.

⁴¹ SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. 2006. p.178.

Diante disso, de acordo com os argumentos retrorreferidos, entende-se que o direito real do promitente comprador pode ser objeto de hipoteca.

Referências

ASSIS, Araken de. **Cumprimento da sentença**. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à lei dos registros públicos**. Rio de Janeiro: Forense, 1977. v. 2.

BRASIL. **Código Civil**. Lei 10.406 de 10/01/2002. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Código Civil de 1916**. Lei 30.71 de 01/01/1916. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Código de Processo Civil**. Lei 5.869 de 11/01/1973. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, 1988. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Decreto-Lei 58 de 10/12/1937**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Decreto-Lei 745 de 07/08/1969**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 10.931 de 02/08/2004**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 11.232 de 22/12/2005**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 4.380 de 21/08/1964**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 4.591 de 16/12/1964**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 6.014 de 27/12/1973**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 6.766 de 19/12/1979**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 7.433 de 18/12/1985**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 8.935 de 18/11/1994**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei 9.785 de 29/01/1999**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. **Lei dos Registros Públicos**. Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13.09.2007.

_____. Superior Tribunal de Justiça (3.Turma). **Recurso especial nº 252020/RJ**. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Julgado em: 05-09-2000. DJ, p.144, 13 nov. 2000.

_____. Superior Tribunal de Justiça (4.turma). Recurso especial nº 58.620/CE. Relator: Ministro Barros Monteiro. Julgado em: 25 de junho de 1996, **Diário de Justiça**, Brasília, p.35112, Fortaleza, 23.09.1996.

_____. Superior Tribunal de Justiça (4Turma). **Recurso especial nº 6.637**. 12 mar. 1991.

_____. Superior Tribunal de Justiça. (3.Turma). Agravo regimental nº 575.115/SP.Relator: Ministro Castro Filho. Julgado em: 28 de outubro de 2004, **Diário de Justiça**, Brasília, p.526, 17.12.2004.

_____. Superior Tribunal de Justiça. (3.Turma). Recurso especial nº 76.927/MG. Relator: Ministro Nilson Naves. Julgado em: 21 de novembro de 1997, **Diário de Justiça**, Brasília, p.115, 13.04.1998.

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso especial nº 104.298-SP.Relator. Ministro Djaci Falcão, ac. 26.02.1985, *in* **RTJ**, 113/919.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de direito processual civil**. 7.ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2003.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 15.ed. atual. até 1º de outubro de 2002. São Paulo: Saraiva, 2003.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella de. **Curso de direito administrativo**. 20.ed. São Paulo: Atlas, 2007.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1997.

_____. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev.

e atual. de acordo com a reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 4.

FIUZZA, Ricardo (coord.). **Novo código civil comentado**. São Paulo: Saraiva. 2002.

GALHARDO, João Batista. **O registro do parcelamento do solo para fins urbanos**. Porto Alegre: IRIB, Sérgio Antônio Fabris, 2004.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

_____. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

KOLLET, Ricardo Guimarães. **Tabellionato de notas para concursos**. Porto Alegre: Norto Livreiro, 2003.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Compromisso de compra e venda de lote como substitutivo da escritura pública**. Disponível em: <<http://www.lamanapaiva.com.br/index2.htm>>. Acesso em: 21.09.2007.

_____. **O instrumento particular e o registro de imóveis**. Disponível em: <<http://www.lamanapaiva.com.br/index2.htm>>. Acesso em: 21.09. 2007.

PORTO ALEGRE. Tribunal de Alçada do RGS. (3.Câmara Cível). **Apelação cível nº 186013835**. Relator: Sílvio Manoel de Castro Gamborgi. Julgado em: 16 de abril de 1986.

_____. Tribunal de Justiça do RGS (19.Câmara Cível). **Apelação cível nº 70000341586**. Relator: Guinther Spode. Julgado em: 13 de junho de 2006.

_____. Tribunal de Justiça do RGS (20.Câmara Cível). **Apelação cível nº 70013055439**. Relator: José Aquino

Flores de Camargo. Julgado em: 19 de outubro de 2005.

_____. Tribunal de Justiça do RGS (20.Câmara Cível). **Apelação cível nº 70011611209**. Relator: Carlos Cini Marchionatti. Julgado em: 10 de maio de 2005.

_____. Tribunal de Justiça do RGS (9.Câmara Cível). **Apelação cível nº 70016746323**. Relator: Tasso Caubi Soares Delabary. Julgado em: 11 de julho de 2007.

QUEIROGA, Alessandra E. de. **Os parcelamentos ilegais do solo e a desapropriação como sanção**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**: leis 6.766/79 e 9.785/99. 6. ed. rev. ampl. e atual. de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <www.tj.rs.gov.br>. Acesso em: 15.09.2007.

ROMITTI, Mário Muller. **Comentários ao código civil brasileiro, volume XIII: do direito das coisas**. Mario Muller Romitti (Arts. 1.390 a 1.418) e Aldemiro Rezende Dantas Júnior (Arts. 1.419 a 1.510); coordenadores Arruda Alvim e Thereza Alvim. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. **Do direito do promitente comprador e dos direitos reais de garantia (penhor, hipoteca, anticrese)**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. (Biblioteca de Direito Civil. Estudos em homenagem ao Professor Miguel Reale; v. 5 coordenação Miguel Reale, Judith Martins-Costa).

VALLIM, João Rabello de Aguiar. **Direito imobiliário brasileiro**: doutrina e prática. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

VIANA, Rui Geraldo Camargo. **O parcelamento do solo urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 1985.