

FUNDAÇÃO OSWALDO ARANHA
CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VOLTA REDONDA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

MATEUS HENRIQUE SAMPAIO TEIXEIRA

**INADIMPLENTO NO CONTRATO DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

VOLTA REDONDA
2019

**FUNDAÇÃO OSWALDO ARANHA
CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VOLTA REDONDA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**INADIMPLEMENTO NO CONTRATO DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA**

Monografia apresentada ao Curso de
Direito do UniFOA como requisito à
obtenção do título de bacharel em Direito.

Aluno:

Mateus Henrique Sampaio Teixeira

Professora Orientadora:

Ariadne Yurkin Scandiuzzi

VOLTA REDONDA

2019



Fundação Oswaldo Aranha



FOLHA DE APROVAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso intitulado:

Inadimplimento no Contrato de Compromisso de Compra e Venda

Elaborado por

Matheus Henrique Sampaio Teixeira

apresentado

publicamente perante a Banca Avaliadora, como parte dos requisitos para conclusão do Curso de Direito.

Aprovada em *23* de *Jun* de *2019*

Banca Avaliadora:

Arionete Yurkin Scardes

Professor Orientador - Unifoa

[Assinatura]

Professor Avaliador - Unifoa

Laurelio Reguillo de Jesus

Professor Avaliador - Unifoa

Aos meus pais.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por ter providenciado tudo o que precisei para continuar minha caminhada e vencer as adversidades.

À minha orientadora pelo apoio, confiança e conhecimento compartilhado.

À minha família, especialmente aos meus pais, para quem sempre vou dedicar todas as minhas conquistas, pois com eles aprendi o valor da educação e seu poder de mudança.

RESUMO

A presente monografia faz-se relevante por conta do aumento das lides referentes ao inadimplemento do contrato de compromisso de compra e venda que recorrem ao poder judiciário para suas soluções. Objetivou-se identificar possíveis fatores que influenciam no crescimento do número dessas lides, além de encontrar possíveis soluções que o diminuam. Foi realizada uma análise da legislação imobiliária, bem como do posicionamento dos tribunais acerca do inadimplemento dos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis não registrados. Efetuou-se, também, pesquisa bibliográfica para a fundamentação dos aspectos relevantes ao tema e para o delineamento histórico da legislação imobiliária, bem como para analisar a legislação e a jurisprudência atual. Acrescenta-se a esses aspectos a presença de um direito comparado para melhor esclarecimento sobre o tema.

Palavras-chave: compromisso de compra e venda de imóveis; inadimplemento de imóveis; legislação imobiliária brasileira; direito estrangeiro; solução extrajudicial.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	08
2 HISTÓRICO DA LEI IMOBILIÁRIA	10
3 LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA	22
4 INADIMPLENTO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	41
4.1 Disposições Gerais	41
4.2 Causas Específicas do Inadimplemento do Contrato de Compromisso de Compra e Venda	44
4.2.1 Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça	44
4.2.2 Direito Comparado: a legislação francesa acerca da transferência de imóveis	49
4.2.3 Jurisprudência e o Direito francês: alcance do compromisso sem registro perante terceiros	52
4.3 Cláusula Resolutiva	56
5 CONCLUSÃO	59
6 REFERÊNCIAS	61

1 INTRODUÇÃO

O contrato de compromisso de compra e venda é um instrumento pertinente à celebração da transferência dos imóveis no cenário nacional. É por meio dele que ocorrem as principais negociações envolvendo imóveis, podendo ser registrado ou não, mas dependendo, pela lei, dessa exigência para ocorrer a transferência. O contrato de transferência de imóveis é regido pela Lei de Registros Públicos que trata do registro do contrato e pelo Código Civil no que tange à forma do contrato preliminar de compromisso de compra e venda com suas características próprias.

Observa-se que houve um aumento significativo no número de inadimplementos acerca dos contratos que têm como escopo a transferência de imóvel, tendo esse fato repercutido no âmbito do poder judiciário, para a resolução de suas lides, visto que houve um aumento no número de processos e recursos acerca do tema encaminhados aos tribunais brasileiros¹. Com isso, a presente monografia almejou a diminuição desse número, por meio da análise de possíveis fatores que, supostamente, influenciam nesse aumento de contratos inadimplidos cujas partes recorrem ao judiciário para sua solução, bem como da pesquisa de soluções para as causas encontradas e para a melhoria da situação um modo geral. Além disso, foi examinada a legislação acerca do tema e o posicionamento das decisões judiciais para resolver as lides, para que haja melhor esclarecimento da situação imobiliária do país. Em consequente, buscou-se uma comparação da legislação brasileira com uma estrangeira, para que se possa traçar suas diferenças e possíveis influências no sistema de transferência de imóveis brasileiro.

Por meio de pesquisa bibliográfica, abordando a legislação pátria e francesa, o conteúdo de matéria divulgada em revista do âmbito jurídico, textos científicos, doutrinas do direito pertinentes ao tema, decisões de julgados dos tribunais brasileiros, incluindo do Superior Tribunal de Justiça, com suas respectivas súmulas, o presente estudo determina a linha histórica de criação e desenvolvimento da legislação pertinente à transferência de imóveis, apontando as influências de direito estrangeiro sofridas ao longo do tempo. Em consequente, foi atribuído maior enfoque

¹ BIONDI, Eduardo Abreu. A verdade sobre o distrato e suas consequência: Desconstruindo a equivocada interpretação e aplicação automática da Súmula 543 do STJ. In: **Justiça & Cidadania**. São Paulo, Ed. 217, setembro de 2018, p. 40.

à legislação atual sobre o tema, bem como ao posicionamento dos tribunais para a solução das lides envolvendo o inadimplemento do contrato. Em tempo, foi feita uma análise comparativa entre a legislação pátria e a estrangeira, qual seja, a legislação francesa, inclusive adicionando ponderações acerca da lei alemã, o que proporcionou uma melhor elucidação sobre as características do sistema implantado no Brasil acerca da transferência de imóveis, verificada a influência de tais legislações no sistema implantado em nosso país.

As considerações finais abordaram as principais conclusões evidenciadas no presente estudo, possibilitando avaliações a respeito da base legal, concernentes à transferência de imóveis, com suas devidas influências. Além disso, foi possível observar o posicionamento dos tribunais brasileiros face o tema em tela, inclusive com suas influências e comparações com a própria legislação brasileira. Foram sugeridas, também, soluções para as causas de aumento apresentadas e também recomendações que não são voltadas para uma causa em específico, para que haja a redução do número de inadimplemento do contrato de compromisso de compra e venda de imóveis não registrados cujas partes recorrem ao poder judiciário para a resolução do contrato.

2 HISTÓRICO DA LEI IMOBILIÁRIA

No que tange a desenvolver uma linha histórica da lei imobiliária brasileira, é válido definir o ponto inicial na própria proclamação da independência, no dia 7 de setembro de 1822. Nesse momento houve a libertação do vínculo de subordinação do então Reino do Brasil ao Reino de Portugal. Tornando-se Brasil Império, as leis portuguesas não tiveram mais efeito em território brasileiro, acarretando uma carência legislativa. Justamente procurando sanar tais lacunas, bem como pela impossibilidade de se criar novas leis imediatamente após a independência, o novo império promulgou a lei 20 de 1823, estabelecendo que permaneceriam em pleno vigor as Ordenações Filipinas, que já vinham sendo utilizadas desde o Brasil colônia².

A vigência das Ordenações Filipinas se iniciou em 11 de janeiro de 1603, durante o reinado de Felipe III da dinastia castelhana (Felipe II de Portugal), e foi posteriormente modificada por leis esparsas. Essa ordenação, dentre outros assuntos, tratou da transmissão de imóveis pela compra e venda, estipulando que essa se efetivaria pela tradição, conforme trecho retirado da dissertação de mestrado de Júlia Vieira, analisando a respectiva ordenação à luz do entendimento de Cândido Mendes de Almeida³:

Analisando o contrato de compra e venda, mais especificamente o Livro 4º, Título V, §1 das Ordenações Filipinas, Cândido Mendes de Almeida concluía que para que o contrato ficasse perfeito, era indispensável que o vendedor transferisse o domínio sobre a coisa ao comprador, quando este lhe entregasse o preço.

² VIEIRA, Júlia Rosseti. **Transmissão da Propriedade Imóvel pelo Registro do Título e Segurança Jurídica**: Um Estudo de História do Direito Brasileiro. São Paulo, 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/pt-br.php>>. Acesso em: 01 de novembro de 2018, p. 31.

³ ALMEIDA, Cândido Mendes de, 1870, p. 783 *apud* VIEIRA, Júlia Rosseti. **Transmissão da Propriedade Imóvel pelo Registro do Título e Segurança Jurídica**: Um Estudo de História do Direito Brasileiro. São Paulo, 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/pt-br.php>>. Acesso em: 01 de novembro de 2018, p. 32 e p. 33.

Em conseguinte, pela mesma dissertação de mestrado de Júlia Vieira com o entendimento de Virgílio de Sá Pereira⁴:

Esse entendimento era reforçado pela interpretação que Virgílio de Sá Pereira fazia da leitura do Título II desse mesmo Livro que afirmava: "... tanto que o comprador e o vendedor são acordados na compra e venda de alguma certa coisa por certo preço, logo esse contracto é perfeito e acabado" [...]

Concluindo, Júlia Vieira⁵:

Dessa maneira, pelo que tudo indicada leitura da obra dos autores que se dedicaram (por meio da análise do contrato de compra e venda) ao estudo da transferência da propriedade imóvel nas Ordenações Filipinas, o direito brasileiro exigia para a transmissão do domínio a tradição da coisa.

Entende-se como tradição a entrega do objeto pelo vendedor ao comprador, e o pagamento do preço pelo comprador ao vendedor. Ou seja, no momento em que o vendedor transfere o imóvel ao comprador com ânimo definitivo e recebe desse o preço, está caracterizada a tradição.

É relevante destacar que tanto pela tradição ser um ato sujeito a inúmeras fraudes, gerando insegurança, quanto pela aceleração do desenvolvimento comercial da época, a tradição das Ordenações Filipinas foi gradativamente substituída nos negócios jurídicos pela chamada *cláusula constituti*. Por essa cláusula, que substituída a tradição, considerava-se feita a transmissão do imóvel pela declaração do vendedor ao comprador de que esse era o proprietário, não sendo necessário a efetiva entrega do bem⁶.

Após a lei 20 de 1823, a legislação imobiliária só teve outro progresso pela lei orçamentária 317 de 1843. Essa foi criada – como toda lei orçamentária – para fixar as despesas e prever as receitas do então Brasil Imperial, pelo período determinado de 1843 a 1844 e de 1844 a 1845. Ocorre que a importância dessa lei para o assunto abordado está no fato de que ela criou a hipoteca de imóveis, conforme art.

⁴ SÁ PEREIRA, Virgílio de, 1870, p. 780 e, *apud* VIEIRA, Júlia Rosseti. **Transmissão da Propriedade Imóvel pelo Registro do Título e Segurança Jurídica**: Um Estudo de História do Direito Brasileiro. São Paulo, 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/pt-br.php>>. Acesso em: 01 de novembro de 2018, p. 33.

⁵VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 33.

⁶ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 34.

35 da referida lei: “Fica creado um Registro geral de hypothecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus Regulamentos”.

Ressalta-se que o referido artigo foi o único da lei orçamentária de 317 a tratar sobre o registro hipotecário. Ou seja, dentro dessa lei criou-se a hipoteca por meio de um único artigo, carecendo esse, por sua vez, de efetividade prática, pelo fato do legislador não ter regulamentado o instituto. Com isso, pelo fato da lei orçamentária 317 não ter abordado a compra e venda, o instituto permaneceu tratado pelas Ordenações Filipinas, cuja efetiva transferência de imóvel continuava a ser pela tradição.

A hipoteca é o direito real de garantia sobre imóvel, consistindo em utilizar esse como proteção ao crédito em caso de inadimplemento em um negócio jurídico. Por meio da hipoteca foi possível maior segurança jurídica sobre as relações da sociedade, visto que é vantajosa pela proteção ao adimplemento pelo bem imóvel. Tal lei foi necessária pela situação econômica da época, visto que o Brasil começou a ser cobrado pela abolição da escravidão, que era a forma mais comum de se aplicar o capital. Com o crescimento dessa cobrança, muitos passaram a procurar formas alternativas de se investir. Em meio à procura de maior segurança nas relações econômicas é que se fez relevante a criação da hipoteca.

O registro de hipoteca, apesar de criado pelo art. 35 da lei orçamentária 317 de 1843, teve seu regulamento formulado pelo decreto nº 482 de 14 de novembro de 1846. Esse decreto condicionou a hipoteca ao registro no Cartório do Registro Geral de Hipotecas da comarca do imóvel, onde as partes que combinaram em estabelecer essa proteção ao crédito deveriam apresentar ao Tabelião todos os requisitos exigidos pela lei. A hipoteca era inscrita em um livro específico e quando registrada tornava-a pública para qualquer interessado. Com isso, pode-se afirmar que tal registro previsto no decreto nº 482 de 1846 foi o primeiro sistema a dar publicidade ao imóvel no Brasil, apesar de restrito às hipotecas.

Vale ressaltar a lei 601 de 1850, conhecida como a lei de terras, inspirada no sistema criado por Edward Gibbon Wakefield, cuja aplicação foi destinada a regiões com muitas terras e pouca mão-de-obra. Esse sistema impossibilitava a aquisição da propriedade por qualquer modo que não fosse pelo contrato de compra e venda,

vide art. 1º da Lei de Terras: “Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra”.

Assim, criava-se um ambiente onde os mais pobres eram fomentados a trabalhar nas terras dos mais ricos pelo encarecimento artificial das terras, nas palavras de Júlia Vieira⁷:

WAKEFIELD tinha elaborado um sistema para ser adotado na Austrália onde a terra era abundante e a mão de obra escassa. Nele, a terra era encarecida artificialmente para que os colonos tivessem dificuldade em conseguí-la rapidamente. Assim, o colono deveria trabalhar primeiro para depois obter meios de adquirir sua propriedade.

Além desse encarecimento artificial das propriedades, a lei de terras também estimulou a imigração de estrangeiros para aumentar a mão de obra. Às custas do governo ficou estabelecido que se estimularia a vinda de pessoas da metrópole para a colônia, com o objetivo de trabalhar nas fazendas agrícolas, conforme expõe o art. 18 da Lei de Terras:

Art. 18. O Governo fica autorizado a mandar vir anualmente á custa do Thesouro certo numero de colonos livres para serem empregados, pelo tempo que for marcado, em estabelecimentos agricolas, ou nos trabalhos dirigidos pela Administração publica, ou na formação de colonias nos logares em que estas mais convierem; tomando anticipadamente as medidas necessarias para que taes colonos achem emprego logo que desembarcarem.

Além disso, essa lei fomentou o desenvolvimento da legislação acerca do registro imobiliário pelo chamado “registro do vigário”. Esse registro consistia na obrigatoriedade do indivíduo declarar que é o devido proprietário do imóvel aos vigários das paróquias⁸. Porém, apesar do que pode se pensar, tal declaração não comprovava que o indivíduo era o proprietário do imóvel porque não servia como título. O registro do vigário somente comprovava, para mera composição estatística, quem era o possuidor do imóvel⁹. De qualquer maneira, tal passo foi importante para as posteriores leis de registro imobiliário, visto que as fomentou a tornar pública a situação da propriedade por meio de um registro formal, bem como a exibir seu respectivo proprietário.

⁷ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 43.

⁸ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 47.

⁹ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 49.

Prosseguindo na linha histórica, com a criação da lei hipotecária de 1864, a lei 1.237/1864, houve a previsão legal do registro geral de imóveis, em seu art. 7º:

Art. 7º O registro geral compreende:

A transcrição dos títulos da transmissão dos imóveis susceptíveis de hypotheca e a instituição dos ônus reais.
A inscrição das hypothecas.

§ 1º A transcrição e inscrição devem ser feitas na Comarca ou Comarcas onde forem os bens situados.

§ 2º As despesas da transcrição incumbem ao adquirente. As despesas da inscrição competem ao devedor.

§ 3º Este registro fica encarregado aos Tabeliães creados ou designados pelo Decreto nº 482 de 14 de Novembro de 1846.

Conceitua-se o registro como sendo o ato formal de se inscrever a situação do imóvel no cartório de registro de imóveis da comarca onde o bem está situado. As informações registradas são públicas, podendo qualquer indivíduo ter acesso¹⁰.

Assim, conforme o artigo supracitado, o registro de hipoteca foi substituído, ficando o oficial do registro geral (um dos tabeliães da comarca) encarregado pelo registro geral e pela emissão de certidões dos atos registrados. Essa lei proporcionou um grande avanço ao direito imobiliário brasileiro, pois a partir dela estipulou-se a necessidade de registro para gerar publicidade às informações que dizem respeito ao imóvel, podendo qualquer interessado solicitar uma consulta para ver sua atual situação¹¹. Tal ato passou a ser fundamental para que fosse possível a transmissão do imóvel, transferindo formalmente a propriedade de um indivíduo para outro. Antes dessa lei, o imóvel era transmitido pela simples tradição, porém passou-se a exigir esse ato formal para que, aos olhos do estado, ocorresse a alienação, vide art. 8º da referida lei¹²:

Art. 8º A transmissão entre vivos por título oneroso ou gratuito dos bens susceptíveis de hypothecas (art. 2º § 1º) assim como a instituição dos ônus reais (art. 6º) não operam seus efeitos a respeito de terceiro, senão pela transcrição e desde a data della.

¹⁰ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 47, 48 e 53.

¹¹ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 59 e 60.

¹² BRASIL. Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864. **Lei Hipotecária de 1864**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l1m/L1M1237.htm>. Acesso em: 07 de novembro de 2018.

No que tange ao registro torrens, esse foi criado pelo Decreto nº 451-B de 1890, sendo um sistema de origem australiana, cujo objetivo era trazer maior organização aos títulos de transferência, aquisição e domínio de imóveis, tendo sua aplicação limitada a propriedades rurais. Esse registro somente é criado por meio de sentença transitada em julgado, gerando presunção absoluta de domínio ao proprietário e, conseqüentemente, maior segurança jurídica¹³.

Com a vinda do Código Civil de 1916, o registro passou a ser tratado em um único diploma legislativo – mais especificamente na Seção VI - DOS REGISTROS DE IMÓVEIS, do artigo 856 ao 862 –, uma vez que antes dele o tema era abordado por diversas leis¹⁴. Embora a influência do direito francês e germânico para a criação do CC/1916, adotando-se dispositivos de ambos, considera-se que no Brasil foi criado um novo modo de transmissão da propriedade¹⁵. Sobre os elementos das legislações estrangeiras utilizados, pode-se citar a necessidade de registro do título para a transmissão do imóvel, previsto no art. 530 e 531 do CC/1916. Esse artigo foi inspirado no princípio da inscrição, presente na legislação germânica, que reza a obrigatoriedade de se registrar a transcrição do título em registro de imóveis para que ocorra a transferência do imóvel¹⁶. Há também o princípio da legitimidade, que consiste na necessidade de o registro ser verídico, ou seja, condizer com a realidade. Nessa esteira, sendo o registro da transcrição requisito para se adquirir o imóvel, chega-se à conclusão de que o título de transmissão do imóvel também deve ser verdadeiro e isento de qualquer vício. Por esse princípio, o vício no registro gera o dever do oficial rejeitá-lo, visto que não foram cumpridos todos os requisitos legais¹⁷.

Ademais, houve uma inovação no CC/1916, adicionando a presunção de domínio, chamado de princípio da força probante, estabelecendo que quem estivesse inscrito como proprietário do imóvel era presumidamente seu dono¹⁸. Tal inovação ficou expressa no artigo 859 do referido diploma legal: “Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu”.

¹³ PEDROSO, Regina; LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral**. 1 ed. Rio de Janeiro: Elsevier: Campus, 2013. Acesso em: 05 de novembro de 2018, p. 170.

¹⁴ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 135.

¹⁵ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 134.

¹⁶ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 122.

¹⁷ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 137.

¹⁸ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 141.

Entretanto, houve uma divergência quanto à extensão dessa presunção de domínio: se ela se limitaria apenas ao âmbito processual – visto que quem alegasse o erro no registro arcaria com o ônus da prova –, ou se abarcaria o adquirente de boa-fé, conforme princípio da fé-pública. Esse princípio registral da legislação alemã diz que o adquirente de boa-fé sempre será protegido, visto que confiou nas informações contidas no registro¹⁹.

A primeira corrente, que não entendia pela fé pública, alegava que a presunção era apenas processual, não surtindo efeitos sobre terceiros. Ou seja, o ônus de provar ser o real proprietário não era mais do aparente dono, e sim do terceiro que alegasse ser o real proprietário do imóvel, uma vez que é presumido que conste no registro quem é seu verdadeiro dono²⁰.

A segunda corrente, que considerava a presunção eivada de fé pública, se justificava pela boa-fé do registro. Quem registrasse adquiriria boa-fé, não podendo qualquer indivíduo, sob qualquer argumento, retirar o imóvel de seu domínio. Nas palavras de Júlia Vieira²¹:

Desse modo, aquele que confiando no assento adquirisse a propriedade de quem não fosse dono, teria seu direito preservado desde que estivesse de boa-fé. Caberia ao prejudicado unicamente pleitear uma indenização com base no enriquecimento sem causa.

Observa-se nessa corrente uma aproximação com o direito alemão, visto que nele vigora a presunção de domínio absoluta sobre o registro, acarretando maior segurança a quem registrou em detrimento de quem questionasse esse domínio.

Sobre essa divergência, vale dizer que ela envolve o embate entre o direito de propriedade e a segurança comercial, discutindo-se qual iria prevalecer. Isso ocorre visto que por um lado – pela segunda corrente – mesmo o registro apresentando erro, a presunção de veracidade protegeria o adquirente de boa-fé em detrimento do real proprietário; e por outro lado – pela primeira corrente - o proprietário do imóvel jamais o perderia por qualquer erro ou fraude na prática do registro do imóvel²².

¹⁹ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 141-142.

²⁰ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 141.

²¹ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 142.

²² VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 153.

Dessa discussão apresentada prevaleceu a primeira corrente, tendo o registro apenas presunção relativa da propriedade do imóvel: adotou-se pela legislação brasileira o princípio da força probante, em detrimento do princípio registral da fé-pública. Pode-se afirmar, com isso, que o CC/1916 estabeleceu que o nome constante no registro como dono do imóvel gera apenas presunção relativa de certeza dessa informação, cabendo a terceiro interessado provar o contrário²³.

Passando a tratar das disposições gerais dos contratos no CC/1916, põe-se em destaque seu art. 1.088:

Art. 1.088. Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrendimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.

Assim, pelo contrato de compra e venda de imóvel realizado, até o momento da inscrição no registro, poderá qualquer das partes se arrepender, devendo apenas pagar indenização a título de perdas e danos à parte contrária. Nessa linha, os artigos 1.095 e 1.097 do Código Civil de 1916 apresentam o direito de se arrepender, que pode estar presente no contrato por acordo entre as partes, resultando na cláusula de arrendimento. Contudo, para que isso ocorra, o arrendido fica sujeito ao pagamento das arras, sendo essas um sinal, uma determinada quantia dada mais comumente pelo comprador ao vendedor, como forma de assegurar o adimplemento do contrato e também como uma penalidade em caso de arrendimento. Com isso, afirma-se que no caso de as arras serem pagas por quem se arrepender, esse perdê-las-á; ao passo que no caso do arrendido ser quem recebeu as arras, as restituirá em dobro, nos termos dos referidos artigos:

Art. 1.095. Podem, porém, as partes estipular o direito de se arrepender, não obstante as arras dadas. Em caso tal, se o arrendido for o que as deu, perdê-las-á em proveito do outro; se o que as recebeu, restitui-las-á em dobro.

Art. 1.097. Se o que deu arras der causa a se impossibilitar a prestação, ou a se rescindir o contrato, perdê-la-ás em benefício do outro.

Por fim, passa-se a tratar da lei de registros públicos, a Lei 6.015/1973, que, pela criação da matrícula de imóveis, aumentou a publicidade e a segurança

²³ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 153.

imobiliária, além da praticidade de se encontrar as informações de determinado imóvel. A matrícula, onde serão registrados todos os títulos referentes a um imóvel específico, é trazida no Livro 2 – Registro Geral²⁴. Ou seja, criando-se a matrícula do imóvel, estarão nela todos os atos e negócios jurídicos pertinentes a ele. Nesse sentido, artigo 236 da LRP – Lei de Registros Públicos: “Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado”.

Entretanto, a lei prevê uma hipótese em que mesmo existindo a matrícula não será possível realizar o registro do título de determinado imóvel. É a hipótese em que falta um ato translativo pretérito na matrícula do imóvel, quebrando a sua continuidade lógica de transferência. Em outras palavras, para que haja o registro na matrícula, é necessário que essa contenha todos os registros anteriores, numa sequência lógica e sem lacunas. Esse, por depender de título anterior, não poderá ser registrado na matrícula do imóvel. Justifica-se tal afirmativa pela necessidade de a matrícula possuir um encadeamento lógico e contínuo. Deve-se preservar a continuidade do registro, segundo artigo 237 da LRP: “Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”.

É válido ressaltar o art. 236 da CRFB/88, que ainda não havia tido sua total eficácia prática, visto que delegou a regulamentação dos notários e registradores para lei infraconstitucional.

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

²⁴ PEDROSO; LAMANAUSKAS, *op. cit.*, 2013, p. 153.

Com isso, a lei 8935/94, veio para gerar efetividade ao dispositivo constitucional tratando dos serviços notariais e registrais, com suas atribuições e respectivas responsabilidades civis e criminais, conforme art. 22 da lei em questão:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Pela criação da matrícula, veio com ela o princípio da folha única, trazendo a necessidade de todas as informações do imóvel estarem em uma única lauda. Tal característica gerou maior praticidade e facilidade nas buscas por estarem todas as informações na matrícula, e não repetidas em diversos livros²⁵. A respeito dessas repetições Gilberto Valente da Silva, nas palavras de Júlia Vieira em sua dissertação de Mestrado²⁶:

Como destaca GILBERTO VALENTE DA SILVA, antes da nova lei, ao se registrar uma escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca era necessário primeiro registrar a escritura no livro 3 das Transcrições das Transmissões e depois, o pacto no livro 2 destinado ao Registro Geral de Hipoteca. Em ambos os livros havia uma coluna destinada as características do imóvel e confrontações, o que fazia com que houvesse uma mera repetição em um livro e outro.

Passa-se agora a analisar o Código Civil de 2002, diploma mais atual acerca do direito imobiliário, tendo como correspondentes os artigos do Código Civil de 1916, na qual passa-se a fazer uma comparação dos dispositivos apresentados no presente estudo.

No que diz respeito à Seção VI do Código Civil de 1916: do artigo 856 ao 862, que trata do registro de imóveis, nenhum deles teve correspondência para o atual de 2002, com exceção do artigo 860 do Código Civil de 1916. Em seu caput, esse artigo trata da possibilidade de requerimento de correção de uma informação errônea constante no registro do imóvel. Seu parágrafo único, por sua vez, expõe a necessidade da transcrição do título de transmissão no registro de imóvel para que esse seja consumado, segundo o referido artigo na íntegra²⁷:

Art. 860. Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.

²⁵ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 194.

²⁶ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 194.

²⁷ BRASIL. Lei 3.071 de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil de 1916**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 11 de novembro de 2018.

Parágrafo único. Enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos.

No CC/02, a inteligência do artigo supracitado se mostra nos artigos 1.245 e 1.247. Esse, sobre a possibilidade de correção de informação inverídica, e aquele sobre a necessidade de registro do título para que ocorra a efetiva transferência do imóvel. Ambos fazem parte da Seção II, que trata da aquisição pelo registro do título, compondo o Capítulo II: Da Aquisição da Propriedade Imóvel. É necessário acrescentar que os artigos 530 e 531 do CC/16 também exprimem a inteligência abordada no caput do artigo 860 do mesmo diploma legal, permitindo-se afirmar que esses dois artigos também tem o mesmo correspondente citado no CC/02. Não existe, atualmente, uma seção sobre o registro de imóveis, como era em seu antecessor.

Entretanto, essa é a única correspondência que se vislumbra entre os dois códigos, não abarcando o CC/02 nenhum dos demais artigos da seção de registro de imóveis.

Sobre o artigo 859 do CC/16, que exprime o princípio da fé pública, gerando presunção relativa de que o indivíduo cujo nome está no registro de imóvel é seu efetivo proprietário, possui correspondência no §2º do art. 1.245 do CC/02: “Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Observa-se, assim, que o atual diploma continua por entender pela presunção relativa (*iuris tantum*) do proprietário como dono do imóvel, podendo essa ser retirada por meio de provas apresentadas por terceiros, por meio de ação própria.

Prosseguindo, nos artigos 1.095 e 1.097 do CC/16, estipulou-se a possibilidade de resolução do contrato pela cláusula de arrependimento, a custo do pagamento de arras ou sinal. Tais artigos tiveram correspondência, no artigo 420 do CC/02, expressando que quem se arrepende perderá as arras para a parte contrária. Ou seja, se o arrependido foi quem recebeu as arras, ele as restituirá em

dobro, ao passo que caso quem se arrependeu foi o pagador das arras, ele simplesmente as perderá.

Após a abordagem do assunto concernente ao direito imobiliário brasileiro em um delineamento histórico, urge trazer uma análise não só da atual legislação, mas também a exposição de posicionamentos jurisprudenciais para melhor exprimir a realidade cotidiana sobre o assunto em tela.

3 NORMAS, JURISPRUDÊNCIA E LEI

Antes de tratar dos assuntos pertinentes à pesquisa urge explicar e apresentar, resumidamente, alguns conceitos de institutos do direito que serão constantemente citados, por uma questão de organização e didática. Explica-se, na sequência, o direito obrigacional, o direito real, o contrato de compra e venda definitivo, o contrato preliminar de compra e venda, o contrato de compromisso de compra e venda, o contrato de promessa de compra e venda e o registro de ato translativo.

Direito obrigacional é o principal efeito de um contrato. As partes vão ficar obrigadas ao que foi acordado no negócio, sendo tão forte tal vínculo, que pode-se comparar essa obrigação à própria lei, que surtirá efeito *inter partes*²⁸.

Direito real é a junção de setores do direito ligados à propriedade, constituindo um poder do indivíduo sobre ela. O direito real constrói um liame entre a pessoa e o objeto. Esse ramo do direito possui características próprias, como a oponibilidade erga omnes, ou seja, a possibilidade de se opor um direito real à coletividade ao redor, não se limitando à parte contrária de um contrato. Outra característica é a presença do princípio da publicidade dos atos, que determina que a transferência do direito real, no caso de móvel, em regra, se dá pela tradição; e no caso de imóvel, se dá pelo registro²⁹.

O contrato de compra e venda definitivo se caracteriza pela reciprocidade de direitos e obrigações em um contrato, devendo o vendedor entregar determinada coisa, objeto do contrato, e o comprador pagar alguma quantia em dinheiro. Disso advém afirmar que o vendedor tem o direito de receber a quantia e a obrigação de entregar a coisa, bem como o comprador tem o direito de receber a coisa e o dever de pagar a quantia³⁰. O contrato definitivo de compra e venda requer partes capazes, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, vontade livre,

²⁸ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 191.

²⁹ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: Volume único, 7. ed. São Paulo: Método, 2017, p. 932-933 e p. 935.

³⁰ FIUZA, Ricardo; SILVA, Regina Beatriz Tavares da. **Código Civil Comentado**. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 258.

espontânea, forma prescrita ou não defesa em lei e o consenso ao determinar o objeto e o preço³¹.

Uma vez explicado o contrato definitivo de compra e venda passa-se ao conceito do contrato preliminar de compra e venda, visto que esse é mais simples e prático aos atos translativos de bens imóveis. Isso ocorre porque o contrato preliminar necessita de todos os elementos do contrato definitivo de compra e venda, com exceção da forma. Ou seja, os contratos preliminares somente requerem partes capazes, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, vontade livre, espontânea, e o consenso ao determinar o objeto e o preço. Esse contrato é um acordo firmado entre as partes para se obrigarem a produzir um contrato definitivo³².

O contrato de compromisso de compra e venda é um contrato preliminar de compra e venda nos moldes explicados no parágrafo anterior, mas com algumas distinções. Ele apresenta, necessariamente, uma cláusula de irretratabilidade, que é um dispositivo contratual cujo efeito é impedir que o acordado não seja cumprido por mera liberalidade³³.

Conceitua-se o contrato de promessa de compra e venda como um contrato que estipula uma obrigação bilateral, ou seja, há obrigação por ambas as partes: o vendedor se obriga a vender, e o comprador se obriga a comprar. Em outras palavras, esse contrato força as partes a pactuarem um contrato definitivo de compra e venda. Como explicado para todo contrato preliminar, esse necessita dos requisitos do contrato definitivo, com exceção da forma. Por essa liberdade quanto à forma, esse contrato não precisa de escritura pública³⁴.

A cláusula de arrependimento possibilita a revogação da vontade de qualquer das partes sem que a contrária a sujeite a cumprir o contrato. Por ela se possibilita o arrependimento por qualquer das partes, desde que arque com as perdas e danos do contrato, concretizadas e possibilitadas pelas arras penitenciais³⁵.

³¹ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 726-727.

³² TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 672-673.

³³ COELHO, Tatiane Rodrigues. Diferença entre promessa e compromisso de compra e venda. In: **Jusbrasil**. Disponível em: <<https://tatianercadv.jusbrasil.com.br/artigos/650119283/diferenca-entre-promessa-e-compromisso-de-compra-e-venda>>. Acesso em: 20 de janeiro de 2019.

³⁴ GOMES, *op. cit.*, 2009, p.310.

³⁵ GOMES, *op. cit.*, 2009, p.310.

O registro, feito no cartório de registro de imóveis da localidade da propriedade, gera ao credor não mais um direito obrigacional, e sim real. Uma vez registrado o contrato, esse direito de reclamar seu cumprimento – na hipótese de ocorrer um inadimplemento contratual – ganha a força do efeito erga omnes. Esse efeito se caracteriza pela possibilidade de se alcançar e constranger terceiros a adimplir o negócio, e não apenas o devedor do contrato. Com o efeito erga omnes, a tutela jurisdicional se estende além do meio *inter partes*, alcançando o terceiro para, no caso, entregar o imóvel ao promitente comprador, independente de boa-fé daquele³⁶.

Após primeiro esclarecimento sobre os institutos a serem tratados, passa-se a uma análise mais profunda, primeiramente no que tange aos direitos reais. Estes são tratados no Código Civil de 2002. Nessa sistemática, o artigo 1.225 do CC estabelece um rol tipificando tais direitos, conforme o Princípio da Taxatividade. Esse princípio, também chamado de princípio da tipicidade, prega que somente a lei criará o direito real de forma objetiva e categórica. Em outras palavras, o artigo em estudo elenca de forma terminante, não abrindo espaço para interpretações que estenderiam esse rol³⁷. Porém, é válido ressaltar que há uma corrente minoritária a favor de uma mitigação a esse princípio, no sentido de existirem direitos reais que não estão presentes no referido dispositivo. Fundamenta-se tal argumento por conta da autonomia privada, que é uma das principais diretrizes do Direito Civil atual, preconizando a liberdade que o indivíduo privado possui para regular seus interesses da forma como melhor lhe interessar³⁸. Vale destacar, também, o Princípio da Operabilidade, um dos pilares do Direito Civil Contemporâneo, optando-se por um código aberto, sem cláusulas fechadas e estáticas, justamente para viabilizar a liberdade dos indivíduos e que, assim, se torne uma codificação eficiente e útil do ponto de vista prático³⁹. O que quer essa nova corrente, defendida pelos novos civilistas, é transformar a taxatividade do artigo em tipicidade, conforme Flávio Tartuce⁴⁰:

³⁶ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 674.

³⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. V. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 27.

³⁸ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 937.

³⁹ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 937.

⁴⁰ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 938.

Em suma, o que propõem os civilistas da atual geração, é uma quebra do princípio da taxatividade, desde que se trabalhe dentro dos limites da lei (tipicidade), que pode até criar novos direitos reais, além daqueles previstos no art. 1.225 do CC. Trata-se de uma importante revisão conceitual dos institutos de Direitos das Coisas.

Tal apontamento se fundamenta na estruturação do próprio Código Civil, que visa dar maior autonomia privada aos cidadãos, com uma maior liberdade para contratar como bem entende⁴¹:

De toda sorte, mais do que isso, sabe-se que a autonomia privada, conceituada como o direito que a pessoa tem de regulamentar os próprios interesses, é tida como um dos principais regramentos do Direito Civil Contemporâneo. A influência da autonomia privada para o Direito das Coisas, do mesmo modo, pode trazer a conclusão de que o rol constante do art. 1.225 do CC não é taxativo, mas exemplificativo, eis que a vontade humana pode criar novos direitos reais.

Prosseguindo, dentro dos direitos reais, no que tange a sua transferência, deve-se dividir os móveis dos imóveis. O art. 1.226 do CC trata da transferência do direito real de bem móvel, prevendo que essa ocorrerá, em regra, simplesmente pela tradição da coisa, ou seja, basta a sua efetiva entrega: “Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição”.

Cabe esclarecer, contudo, que existem exceções à regra de transferência do bem móvel, que se concretiza com a tradição. Pode-se citar, por exemplo, a transferência de veículo automotor, ao qual, segundo art. 123 do Código de Trânsito Brasileiro, ocorrerá com o novo certificado de registro de veículo pelo novo proprietário:

Art. 123. Será obrigatória a expedição de novo Certificado de Registro de Veículo quando:

I - for transferida a propriedade;

Já a transferência do direito real de imóvel – ponto principal da presente monografia –, condiciona a sua efetividade ao registro público. Pelos imóveis, a tradição – simples entrega da coisa – não é suficiente para transferência do direito real, e sim, além desse, o registro do contrato feito no cartório de registro de imóveis, conforme art. 1.227 do CC:

⁴¹ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 937.

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

Contudo, deve-se destacar que, salvo dispositivo em contrário, a transferência do direito real deverá ser feita por instrumento público quando o valor do imóvel for superior a trinta vezes o salário mínimo vigente no país. Caso seu valor perfaça o montante de até trinta vezes, poderá ser feita a transferência por instrumento particular, conforme art. 108 do Código Civil:

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

Instrumento particular é aquele feito sem qualquer solenidade por qualquer pessoa capaz e sem a interferência do Estado. Em outras palavras não necessita de qualquer ato público. Deve ser assinado pelas partes e com, ao menos, duas testemunhas. Já o instrumento público é solene, ou seja, é necessária a lavratura de tal instrumento em escritura pública para ser válido⁴².

Essa transferência do direito real de imóvel é mais comumente feita por meio dos contratos de promessa de compra e venda ou de compromisso de compra e venda. Porém, antes de tratar efetivamente deles, entender-se-á primeiro a compra e venda em si. Esse contrato possui elementos subjetivos e objetivos: nesse temos o preço e o objeto; e naquele o comprador e o vendedor. Seu conceito está previsto no artigo 481 do Código Civil: “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”.

Porém, para que seja perfeita e acabada, uma compra e venda deve apresentar os seguintes elementos: o preço a se pagar, o objeto a se vender e o consenso entre esses dois últimos - *res, pretium et consensus*⁴³.

Tratando-se do objeto a se vender, esse deve ser lícito, possível, determinado ou determinável, conforme art. 104, II, do CC. Objeto lícito, visto que não é possível haver compra e venda de objeto que seja proibido pela legislação pátria. Objeto possível, pois não caberá como objeto algo impossível ou inalcançável. Já o objeto

⁴² TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 620.

⁴³ GOMES, *op. cit.*, 2009, p. 272.

deve ser determinado ou determinável, pois o objeto deve estar claro no contrato, deve-se saber o que se está negociando ou, que pelo menos, venha a ser delimitado⁴⁴. Já pelo preço, esse deve ser certo e somente em dinheiro, não possibilitando, para o contrato de compra e venda, outra forma de pagamento, conforme art. 481 do CC⁴⁵. Pelo consenso, por sua vez, trata-se do requisito da vontade das partes, que deve ser livre, espontânea e de boa-fé⁴⁶. Este está previsto no Capítulo IV do Código Civil: Dos Defeitos do Negócio Jurídico.

Uma vez estando esses elementos definidos e havendo o pleno consenso das partes, tem-se uma compra e venda pura e simples. Com isso, sendo as partes capazes, exprimindo suas vontades livremente, determinando o objeto e a quantia a se pagar, temos então um contrato de compra e venda.

Parte-se, com isso, a tratar do contrato preliminar de compra e venda. Esse terá todos os elementos da compra e venda definitiva, com exceção da forma, nas palavras de Flávio Tartuce⁴⁷:

Em suma, o contrato preliminar exige os mesmos requisitos de validade do negócio jurídico ou contrato, previstos no art. 104 do CC, com exceção da forma prescrita ou não defesa em lei. Sendo assim, no caso de uma compra e venda de imóvel, de qualquer valor, o contrato preliminar dispensa a escritura pública.

No mesmo diapasão, art. 462 do CC: “O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”.

Em regra, o contrato preliminar, após preenchidos os termos necessários já mencionados, poderá ser cumprido forçosamente caso uma das partes se arrependa. Vale ressaltar, que essa obrigação forçada só poderá ocorrer quando não presente a cláusula de arrependimento, conforme expressa Carlos Roberto Gonçalves⁴⁸:

Cumprida a promessa de compra e venda, com o pagamento integral do preço, pode o compromissário comprador, sendo o pré-contrato irrevogável e irrevogável por não conter cláusula de arrependimento, exigir a celebração do contrato definitivo e, se necessário, valer-se da execução específica.

⁴⁴ FIUZA; SILVA, *op. cit.*, 2012, p. 86.

⁴⁵ GOMES, *op. cit.*, 2009, p. 274.

⁴⁶ FIUZA; SILVA, *op. cit.*, 2012, p. 86.

⁴⁷ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 672.

⁴⁸ GONÇALVES, *op. cit.*, 2017, p. 208-209.

Na mesma esteira, dispositivo legal referente⁴⁹:

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Assim, essa cláusula é ferramenta pertinente aos contratos preliminares. Caso haja arrependimento na celebração do contrato por qualquer das partes, presente essa cláusula, não haverá possibilidade da parte contrária constranger o arrependido a cumprir o contrato.

Com isso, passa-se ao estudo das espécies de contrato preliminar pertinentes ao presente assunto, sendo elas o contrato de compromisso de compra e venda e contrato de promessa de compra e venda.

O compromisso de compra e venda é caracterizado por não trazer a possibilidade de arrependimento pelas partes ao acordado. Isso se dá pela presença da cláusula de irrevocabilidade - já explicada no início do presente capítulo - bem como pela presença das arras ou sinal, que, por sua vez, condicionam a extinção do contrato ao seu pagamento. Caso uma das partes queira se arrepender, entrará em cena a figura das arras ou sinal⁵⁰.

As arras ou sinal são contratos acessórios, cujo objetivo é estipular um montante em dinheiro ou bem móvel que será pago pelo comprador como forma de fechamento do acordo entre as partes. O valor dado em dinheiro traz presunção de que o contrato principal foi celebrado. As arras têm tanto função de trazer mais segurança, prevendo que o contrato preliminar se torne definitivo, quanto a função de estipular perdas e danos, como penalidade em eventual inadimplemento⁵¹.

As arras podem ser confirmatórias ou penitenciais. As arras confirmatórias constam nos contratos quando não há possibilidade de arrependimento para a celebração do contrato definitivo. Esse tipo de sinal é aplicado aos compromissos de compra e venda. Tais arras distinguem-se das penitencias, pois essa é aplicada nos

⁴⁹ BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07 de novembro de 2018.

⁵⁰ COELHO, *op. cit.*, 2018.

⁵¹ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 495-496.

casos em que há a possibilidade de arrependimento, não tendo elas função confirmatória, e sim indenizatória, somente⁵².

Ocorre que essas arras – confirmatórias – serão úteis quando ocorrer um eventual arrependimento entre as partes: se o comprador se arrepender, perderá o sinal; se o vendedor se arrepender, deverá devolver o montante do sinal em dobro (a quantia dada pelo comprador mais o mesmo valor de sua própria economia). Repise-se que essa impossibilidade de arrependimento, como apresentado, limita-se a uma condição de penalidade a quem optar pela extinção do contrato. Ou seja, fala-se que o compromisso é irretratável por conter nesse negócio jurídico, além da cláusula supracitada, uma multa para o arrependido, ao passo que não pagando a penalidade, não haverá arrependimento. Caso haja o pagamento das arras, o negócio será desfeito. Frisa-se que essa possibilidade de arrependimento exposta, com o conseqüente pagamento das arras, ocorre antes do registro do contrato de compromisso de compra e venda no cartório de registro de imóveis.⁵³

Por sua vez, tratando-se do contrato de promessa de compra e venda, como em contratos preliminares no geral, há a faculdade de fixar cláusula de arrependimento. Ocorre que há divergência quanto aos efeitos do contrato frente à falta de estipulação expressa dessa cláusula: se poderá a parte contrária forçar o contrato em definitivo ou não, em detrimento do arrependido⁵⁴.

De um lado, entende-se que não havendo estipulação da cláusula a vontade pactuada é irretratável. Há quem entenda, todavia, que é possível a retratação, possibilitando o arrependimento mesmo sem cláusula expressa, visto que essa só não seria possível caso estivesse presente cláusula de irretratabilidade, citada anteriormente. Cabe destacar que o primeiro entendimento pende a sobressair em detrimento do segundo, sendo irretratável a promessa sem a cláusula de arrependimento⁵⁵.

Cabe destacar que, em comparação com as arras no contrato de compromisso de compra e venda, quando há a presença dessas na promessa de

⁵² TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 496.

⁵³ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 496.

⁵⁴ GOMES, *op. cit.*, 2009, p. 291.

⁵⁵ GOMES, *op. cit.*, 2009, p. 291.

compra e venda, sua função é diferente. Por haver a possibilidade de retratação no contrato de promessa de compra e venda, as arras passam a ser penitenciais. Com isso, o sinal dado será restituído em caso de arrependimento pelo vendedor, ou será perdido em caso de arrependimento do comprador, mas somente tendo função indenizatória. Nesse caso, as arras não são utilizadas para confirmar o contrato, como ocorre quando são utilizadas no contrato de compromisso de compra e venda. Frisa-se que essa possibilidade de arrependimento exposta, com o consequente pagamento das arras, ocorre antes do registro do contrato de promessa de compra e venda no cartório de registro de imóveis⁵⁶.

Por conseguinte, acerca dos efeitos do contrato de promessa de compra e venda, far-se-á um estudo pela visão legal. Cabe destacar, contudo, que a jurisprudência tem entendido de forma distinta do estipulado nos dispositivos pertinentes à execução do contrato de promessa de compra e venda: enquanto a lei subordina o direito real, com seu efeito erga omnes, ao contrato registrado, a jurisprudência entende ser possível que os efeitos desse contrato alcancem terceiro que queira comprar o imóvel do promitente-vendedor sem que haja o registro do ato translativo.

Dito isso, estabelece o CC/02 em seus artigos 1.417 e 1.418 que somente o contrato de promessa de compra e venda com registro no cartório de registro de imóveis gerará direito real ao promitente comprador, com seu efeito erga omnes. Consequentemente, tal contrato sem registro apenas produz efeito no campo do direito das obrigações. Tais hipóteses somente valem caso não haja cláusula de arrependimento, visto que havendo não será possível a frustração da parte contrária a cumprir o contrato.

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

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

⁵⁶ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 496-497.

Pode-se também vislumbrar, por meio do art. 1.225, VII do CC/02, que o promitente comprador somente adquirirá o direito real pelo registro do ato translativo no cartório de registro de imóveis:

Art. 1.225. São direitos reais:

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

Utiliza-se, ainda, decisão da 6ª Câmara Cível de Goiás, para ratificar a necessidade de registro do contrato para que esse valha como direito real. No caso, o exequente cumpria sentença que condenou o réu ao pagamento de certa quantia. Para que seu direito fosse satisfeito, pleiteou-se a penhora do direito real referente ao imóvel objeto da lide, o que não foi provido, visto que se trata de direito de natureza pessoal. Vale frisar, contudo, que tal decisão tem o intuito somente de mostrar que é necessário o registro para que haja direito real, o que não quer dizer que o contrato não registrado não irá valer contra terceiro, como se explicará no momento oportuno:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA ARBITRAL. PEDIDO DE PENHORA DE DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO EM CARTÓRIO. DIREITO DE NATUREZA PESSOAL. 1. O compromisso de compra e venda não levado à averbação à margem do registro imobiliário competente reveste-se de natureza de direito pessoal, sem qualquer eficácia real. 2. Não registrado o contrato de compromisso de compra e venda, conforme admitido pelo próprio agravante/exequente, a avença produz eficácia apenas entre as partes, não sendo possível o deferimento do pedido de penhora do direito real. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO, PORÉM DESPROVIDO.

(TJ-GO - AI: 02450473120168090000, Relator: DES. JEOVA SARDINHA DE MORAES, Data de Julgamento: 22/11/2016, 6A CAMARA CIVEL, Data de Publicação: DJ 2158 de 29/11/2016)

Conforme explicado, a justiça não tem entendido da mesma forma que a lei. Seguindo essa linha, o STJ decidiu em julgado recente de Recurso Especial Nº 1.490.802 - DF (2014/0256631-0), que mesmo sem o registro do contrato de promessa de compra e venda, esse pode atingir terceiros. Ou seja, apesar dos dispositivos apresentados que culminam na necessidade de o contrato ser registrado para que se adquira direito real de transferência de imóvel e, assim, fazer valer tal direito contra terceiros, a jurisprudência entende de modo contrário: não é necessário o registro do contrato para se adquirir efeito erga omnes e frustrar venda de imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda para terceiro, mesmo

não sendo um direito real. Vale destacar que há essa possibilidade mesmo que atinja terceiro de boa-fé. Segue julgado abaixo, grifo nosso⁵⁷:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. NATUREZA JURÍDICA. EFEITOS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AUSÊNCIA DO REGISTRO DOMEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTOS PREVISTOS NO ART. 32 DA LEI Nº 4.591/1964. ÔNUS DA INCORPORADORA. NULIDADE AFASTADA. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

2. O descumprimento, pela incorporadora, da obrigação prevista no art. 32 da Lei 4.591/64, consistente no registro do memorial de incorporação no Cartório de Imóveis e dos demais documentos nele arrolados, não implica a nulidade ou anulabilidade do contrato de promessa de compra e venda de unidade condominial. Precedentes.

3. É da natureza da promessa de compra e venda devidamente registrada a transferência, aos adquirentes, de um direito real denominado *direito do promitente comprador do imóvel* (art. 1.225, VII, do CC/02).

4. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, que podem atingir terceiros, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. Precedentes.

5. Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio.

6. Como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé.

7. Recurso especial provido.

Ainda tratando dos embargos de terceiro, há Súmula do STJ que corrobora com o acórdão supracitado. Tanto esse quanto aquela passam o mesmo entendimento de que uma vez acordado o compromisso de compra e venda, não há possibilidade de que haja a alienação do imóvel para terceiro, conforme Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

⁵⁷ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. (3ª Turma). Recurso Especial Nº 1.490.802 - DF (2014/0256631-0). Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1698828&num_registro=201402566310&data=20180424&formato=P DF>. Relator Ministro Moura Ribeiro. Distrito Federal, 17 de abril de 2018.

Por ela, observa-se que é possível, por parte do comprador, se fazer valer do instituto do embargo de terceiro para impedir a transferência do imóvel frente a um processo judicial. Esclareça-se que embargo de terceiro é um meio de ingresso de terceiro em um processo de execução judicial do qual não faz parte, mas que tem interesse patrimonial (no caso, o imóvel). Em outras palavras, esse indivíduo que até então não participava do processo, agora o compõe por causa desse instituto, tendo a finalidade de resguardar algum bem do qual tenha direito, conforme art. 674, do Código de Processo Civil⁵⁸:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.

§ 2º Considera-se terceiro, para ajuizamento dos embargos:

IV - o credor com garantia real para obstar expropriação judicial do objeto de direito real de garantia, caso não tenha sido intimado, nos termos legais dos atos expropriatórios respectivos.

A hipótese trazida pelo artigo mostra uma execução judicial com a finalidade de transferir a propriedade do executado para o exequente. Ocorre que quando o dono imóvel, na verdade, é uma pessoa que não faz parte desse processo, essa poderá se valer do embargo de terceiro para, provando ser o proprietário do imóvel objeto da execução, impedir que a transferência aconteça. Por fim, a Súmula supracitada permite justamente que esse terceiro se valha do embargo de terceiro mesmo tendo registrado em cartório de registro de imóveis o ato translativo que comprove ser ele o verdadeiro dono da propriedade.

Por oportuno, há ainda que se falar em outra Súmula do mesmo Egrégio Tribunal, na qual traz em exame a ação judicial adequada para que o promitente comprador satisfaça seu direito à propriedade: a adjudicação compulsória, segundo

⁵⁸ BRASIL. Lei 13.105 de 16 março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 06 de março de 2019.

a súmula 239 do STJ⁵⁹: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Então, para que ele possa adquirir seu imóvel, utilizar-se-á a ação de adjudicação compulsória, sem a necessidade de que o ato translativo de propriedade esteja registrado, para valer contra o promitente vendedor. Será cabível a ação em tela mesmo que o promitente comprador, tendo adimplido todo o preço do imóvel, percebe resistência por parte do promitente vendedor no que tange à transferência do imóvel objeto do contrato. Nessa situação, pela ação de adjudicação compulsória, ocorrerá, a transferência forçosa do imóvel do promitente vendedor ao promitente comprador, por meio de registro no cartório de registro de imóveis.

Repise-se, por fim, que a diferença entre os dois contratos está na cláusula de irretratabilidade, independente da terminologia adotada pelo negócio jurídico ou pela lei. Caso haja cláusula de irretratabilidade, se tratará de um compromisso de compra e venda e, caso não haja, se tratará de uma promessa de compra e venda.

Ainda sobre o inadimplemento do contrato preliminar de compra e venda, existe, além disso, a necessidade de constituir o devedor em mora, conforme expresso abaixo no art. 1 do decreto-lei 745/1969⁶⁰, citando o art. 22 do decreto-lei nº 58/37⁶¹:

Art. 1º Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação.

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuam aos

⁵⁹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmula nº 239**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf>. Acesso em: 07 de março de 2019.

⁶⁰ BRASIL. **Decreto-lei nº 745/69**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 7 ago. 1969. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0745.htm> Acesso em: 12 de novembro de 2018.

⁶¹ BRASIL. **Decreto-lei nº 58/37**. Diário Oficial da República dos Estados Unidos do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 10 dez. 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em: 12 de novembro de 2018.

compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

Conceitua-se mora como o inadimplemento, o não cumprimento de uma obrigação dentro de um tempo previsto, mas que sua realização ainda é interessante ao credor⁶².

Tal artigo expõe que somente após intimado o devedor e decorrido o prazo legal de 15 dias para sua purga, é que a mora será decretada, podendo, assim, o credor se fazer valer da tutela judicial. Pode-se observar tal necessidade pelo julgado do Tribunal de São Paulo citado abaixo, onde há uma ação de notificação judicial visando constituir em mora o devedor pela dívida de compromisso de venda e compra de um imóvel⁶³:

Apelação – Notificação judicial – compromisso de venda e compra de lote de terra – Inadimplência dos promitentes compradores – A constituição em mora poderá ser por notificação judicial ou extrajudicial – Interesse de agir configurado – Sentença anulada com determinação de retorno à origem para notificação judicial dos apelados – Recurso a que se dá provimento.

(TJ-SP 10212884620168260577 SP 1021288-46.2016.8.26.0577, Relator: Luis Mario Galbetti, Data de Julgamento: 23/10/2017, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/10/2017).

Na mesma esteira, cite-se Súmula 76 do Superior Tribunal de Justiça, ratificando o posicionamento acima⁶⁴: “A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”.

Em conseqüente, passa-se a tratar do registro do contrato de promessa de compra e venda, que está determinado pela Lei 6.015/73, a chamada Lei de Registros Públicos. Abordado no art. 172 dessa lei, o registro de imóveis é necessário para que haja o registro e a averbação dos atos constitutivos,

⁶² TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 468-469.

⁶³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. (7ª Câmara de Direito Privado). Apelação – 10212884620168260577 - SP (1021288-46.2016.8.26.0577). Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/513301418/10212884620168260577-sp-1021288-4620168260577/inteiro-teor-513301432?ref=juris-tabs>>. Relator: Luis Mario Galbetti. São Paulo, 23 de outubro de 2017.

⁶⁴ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmula nº 76**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_5_capSumula76.pdf>. Acesso em: 03 de fevereiro de 2019.

declaratórios, translativos e extintivos dos direitos, bem como de seus efeitos contra terceiros, como se observa a seguir⁶⁵:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, " *inter vivos*" ou " *mortis causa*" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Para fins de esclarecimento, é pertinente explicar o significado de averbação e registro. Esse mostra a atual situação do imóvel, bem como as situações antigas, por meio dos registros de atos passados, sendo necessária a matrícula para que ocorram os registros. Já a averbação, no que lhe concerne, era tratada somente como anotações acidentais feitas nas beiradas do próprio registro⁶⁶. Quando o registro é feito, gerar-se-á o efeito *erga omnes*, visto que não se trata mais de um direito obrigacional, e sim real. Esse efeito possibilita que se alcancem terceiros para constrangê-los ao cumprimento do direito real, não sendo mais um efeito que alcança somente as partes do contrato⁶⁷.

Ocorre que após a LRP – Lei de Registros Públicos – tanto o registro quanto a averbação são feitos de forma igual na matrícula, tendo suas distinções somente nas iniciais que o precedem: “R” para registro e “AV” para averbação. Contudo, ela não perdeu seu caráter acessório ao registro, servindo para constar suas respectivas alterações⁶⁸.

Ademais, no artigo subsequente compõe-se a estrutura de livros do registro de imóveis, sendo um total de cinco e tendo cada um sua função⁶⁹:

Art. 173 - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I - Livro nº 1 - Protocolo;

II - Livro nº 2 - Registro Geral;

⁶⁵ BRASIL. Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 14 de janeiro de 2019.

⁶⁶ CENEVIVA, Walter. **Lei de Registros Públicos Comentada**. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2010. Acesso em: 14 de janeiro de 2019, p. 683.

⁶⁷ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 674.

⁶⁸ CENEVIVA, *op. cit.*, 2010, p. 683.

⁶⁹ *Ibid.*

III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;

IV - Livro nº 4 - Indicador Real;

V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

O livro nº 1 destina-se ao protocolo, cuja função é fazer apontamentos de todos os títulos apresentados diariamente, conforme art. 174 da lei em tela:

Art. 174 - O livro nº 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei.

O livro nº 2 de registro geral, art. 176, é onde são feitas as matrículas dos imóveis. A matrícula nada mais é que a individualização e a caracterização de um imóvel a tal ponto que nenhum imóvel seja confundido com outro, sanando-se as dúvidas sobre cada um e, por sua vez, gerando segurança nas informações ali contidas⁷⁰. Para que ela seja feita será necessário o preenchimento de um rol de informações presentes no próprio artigo⁷¹:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

⁷⁰ CENEVIVA, *op. cit.*, 2010, p. 648.

⁷¹ BRASIL. Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 14 de janeiro de 2019.

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Ainda sobre o registro geral, é válido citar o art. 227 desta mesma lei, visto que expressa de forma clara que todo imóvel que seja objeto de um ato negocial deve ser registrado nesse livro, como se segue: “Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176”.

O livro nº 3, registro auxiliar, é utilizado para atos que não são diretamente ligados ao imóvel em questão, conforme art. 177 da Lei de Registros Públicos: “O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado”.

No livro nº 4, indicador real, constam todos os imóveis dos outros livros, como modo de pesquisa e identificação com base no elemento objetivo, qual seja, o imóvel, conforme art. 179 da Lei de Registros Públicos:

Art. 179 - O Livro nº 4 - Indicador Real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação,

referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

Por fim, no livro nº 5, indicador pessoal, constam todas as pessoas que estiveram ligadas aos imóveis constantes dos outros livros, como modo de pesquisa e identificação com base no elemento subjetivo, qual seja, os integrantes do ato, segundo art. 180 da referida lei em tela.

Art. 180 - O Livro nº 5 - Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Para que ocorra o efetivo registro do contrato de promessa de compra e venda, sendo esse firmado entre particulares, são necessárias algumas formalidades, como a assinatura pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas. Já a escritura pública, por seu turno, não necessita desses requisitos, conforme art. 221, I e II da Lei de Registros Públicos:

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

Há que se esclarecer que a matrícula do imóvel é fundamental para que ocorra o registro de quaisquer atos, sejam eles constitutivos, declaratórios, translativos ou extintos de direitos reais sobre imóveis, segundo elucida o art. 236 da Lei de Registros Públicos: "Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado".

Contudo, vale ressaltar que, mesmo havendo a matrícula do imóvel, é necessário que o registro siga um encadeamento lógico e contínuo, sem falhas e omissões, assim exteriorizando o princípio da continuidade, observado no art. 237 da lei de registros públicos: "Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro".

Ainda pelo registro, há na lei a previsão de eventuais registros que expressem informações equivocadas, podendo também ser omissos ou imprecisos. Nessa situação, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis, e dependendo do caso pode ser feita de ofício – por conta própria –, ou a requerimento do interessado, segundo artigos 212 e 213, I e II da Lei de Registros Públicos:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

Apresentado o diploma nacional acerca do estudo da transferência de imóveis, torna-se pertinente no momento um estudo acerca do inadimplemento do contrato de compromisso de compra e venda, tratando de algumas causas que influenciam no aumento do número desses negócios, bem como examinando alguns fatores relevantes sobre o tema em questão.

4 INADIMPLENTO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

4.1 Disposições gerais

Existem diversas formas de extinção de um contrato, sendo a mais natural a extinção do contrato pelo adimplemento da obrigação criada por ele. Porém, existe a possibilidade de o contrato ser extinto sem que haja o adimplemento de suas obrigações. Dentre essas formas, citam-se a extinção por caso fortuito ou força maior, por circunstâncias anteriores à formação do contrato, ou ainda por circunstâncias posteriores a sua formação⁷².

Quando presente o caso fortuito ou força maior o contrato é extinto sem que haja culpa das partes, visto que esses são acontecimentos que não se pode evitar, ou não se pode prever⁷³. Quando presente circunstância anterior, observam-se os casos de nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico. Esse é nulo, ou seja, nunca surtiu seus efeitos, quando o negócio carece de seus elementos de validade, atingindo normas de ordem pública pelas seguintes possibilidades: quando o negócio é celebrado por incapaz, quando o objeto é ilícito, indeterminado ou indeterminável, quando o motivo determinante do negócio é ilícito, quando o negócio não revestir a forma prevista em lei, ou o negócio for criado com o objetivo de fraudá-la e, por fim, quando a lei expressamente o proibir⁷⁴. O negócio é anulável, ou seja, passível de anulação de seus efeitos por se tratarem de interesse privado, quando celebrado por relativamente incapaz sem a devida assistência, diante dos vícios do negócio, como erro, dolo, coação moral, lesão, estado de perigo e fraude contra credores, ou em casos específicos de anulabilidade quando a lei expressamente prever⁷⁵. Por fim, as circunstâncias posteriores também causam a extinção do contrato, sendo suas modalidades a rescisão unilateral⁷⁶, o distrato⁷⁷ e a resolução contratual⁷⁸.

⁷² GOMIDE, Alexandre Junqueira. Tempos de Crise: Controvérsias envolvendo a extinção do compromisso de venda e compra de imóveis. In: **Revista Migalhas**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2017/7/art20170720-04.pdf>>. Acesso em: 04 de abril de 2019. p. 3.

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 301-302.

⁷⁵ TARTUCE, *op. cit.*, 2017, p. 310-311.

⁷⁶ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 4.

A rescisão é a extinção do contrato por vontade de uma das partes sem que a contrária possa impedir. Porém, apenas poderá ocorrer a rescisão quando a lei prever essa possibilidade⁷⁹.

O distrato, por sua vez, é a cessação dos efeitos de um contrato por força de um posterior formado pelas partes. Essas partes, em acordo de vontade, desejam que ocorra o fim do contrato e, por isso, efetuam o distrato, encerrando o negócio jurídico inicial, que deixa de surtir seus efeitos⁸⁰.

A resolução contratual é a extinção do contrato que tem como consequência o retorno das partes ao *status quo ante*, isto é, ocorrendo a resolução do contrato as partes retornam ao estado anterior à sua celebração. Essa modalidade de extinção pode ocorrer por culpa de uma das partes ou sem ela. Em regra geral, a resolução ocorre quando se faz presente o inadimplemento no contrato⁸¹.

A resolução sem culpa de alguma das partes, também chamada de inexecução involuntária, ocorre pela presença de uma circunstância superveniente à celebração do contrato que não se possa evitar, ou que não fosse possível prever, sendo conhecido como caso fortuito ou força maior. Tal circunstância não se fez presente por culpa de qualquer das partes, mas sua ocorrência é tal que impossibilita o adimplemento do contrato, devendo esse ser resolvido. Cabe destacar que quando há incidente dessa hipótese, não se faz necessária declaração judicial para que se realize a extinção do contrato⁸².

A resolução em razão da culpa de uma das partes, por sua vez, se verifica quando ocorre o inadimplemento do devedor, caracterizando-se o inadimplemento voluntário, isto é, a parte por sua própria vontade não cumpriu com a obrigação que lhe cabia⁸³.

⁷⁷ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 6.

⁷⁸ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 8.

⁷⁹ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 4.

⁸⁰ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 6.

⁸¹ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 8-9.

⁸² GOMIDE, *op. cit.*, 2017 p. 8.

⁸³ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 8-9.

Pela presente pesquisa, ater-se-á às causas de extinção do contrato de compromisso de compra e venda em razão de causas supervenientes à sua celebração, não tendo ocorrido seu registro no cartório de registro de imóveis.

No Brasil, no ano de 2006 a 2014, o mercado imobiliário teve grande crescimento por conta da facilidade de crédito e de emprego. Esses fatores se faziam presentes em razão do crescimento econômico que o país apresentava, e isso transpareceu no âmbito imobiliário, pelo aumento das compras e vendas de imóveis realizadas. Em conseqüente, caso o adquirente do imóvel optasse pela extinção do contrato, a imobiliária não se posicionaria contrariamente. Isso era possível visto que a crescente no mercado de imóveis acarretava a valorização dos mesmos, ao passo que se tornava interessante o distrato para que fosse possível uma nova alienação do imóvel em tela por um preço superior ao anteriormente acordado⁸⁴.

Por outro lado, após esse período, a economia do país se encontrava em crise. Com isso, houve cada vez mais dificuldade em se adquirir crédito, bem como de adquirir um emprego, refletindo, novamente, no mercado imobiliário. Ocorre que, diferentemente do posicionamento das imobiliárias quando do crescimento do mercado, essas passaram a não admitir a extinção do contrato, aumentando-se, assim, o número de lides envolvendo compra e venda de imóveis nos tribunais brasileiros⁸⁵. Por isso, observa-se que a situação econômica de um país influencia diretamente nas relações imobiliárias da população, sendo uma causa de inadimplemento por conta da falta de crédito e emprego, que abrange a todas as pessoas de um modo geral.

Por fim, antes de tratar das causas específicas de inadimplemento, se faz necessário analisar o contrato de compromisso de compra e venda que tenha como partes contrárias uma imobiliária e um consumidor, pela sua peculiaridade concernente à presença do direito do consumidor. A relação comprador-imobiliária, na qual o direito do consumidor se faz presente, é a mais comum na seara imobiliária. Conforme explicado no capítulo II da presente monografia, o consumidor (comprador) e a imobiliária (vendedora), em um contrato de promessa de compra e

⁸⁴ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 1.

⁸⁵ GOMIDE, *op. cit.*, 2017, p. 1.

venda, objetivam, respectivamente, adquirir o imóvel objeto do contrato, e receber o montante em dinheiro acordado. Nessa relação é característica a presença do CDC - código de defesa do consumidor, lei 8078/90, pela necessidade de se proteger o consumidor – lado mais vulnerável da relação – para, assim, equilibrar a relação consumidor-fornecedor que, por sua vez, é desequilibrada por natureza.

Uma relação contratual, para ser considerada consumerista, precisa da presença de um consumidor e de um fornecedor. É consumidor aquele que adquire um bem como destinatário final, ou seja, adquire-se o bem para uso próprio, não o repassando para outrem ou utilizando-o para criação de algum produto ou prestação de algum serviço, conforme art. 2º do Código de Defesa do Consumidor: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”.

Fornecedor, por sua vez, é quem pratica atividade comercial, oferecendo produto ou prestando serviço para a sociedade, conforme art. 3º do CDC:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Com isso, estando preenchidos esses requisitos, estará presente o CDC. Com essas explicações gerais torna-se possível a análise de causas mais específicas que tem causado o inadimplemento do contrato de compromisso de compra e venda.

4.2 Causas Específicas do Inadimplemento do Contrato de Compromisso de Compra e Venda

4.2.1 Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça

Ocorre que o número de casos de desistência nos contratos de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária tem crescido. Observa-se tal fato pelo aumento no número de recursos recebidos pelos Tribunais brasileiros que tenham

como assunto o inadimplemento de tal contrato⁸⁶. Esse aumento tem como causa, dentre outras, a interpretação equivocada que se tem feito sobre a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, expressa abaixo:

Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

O entendimento correto da súmula em questão prevê que por se tratar de resolução do contrato, ou seja, sua extinção em caso de culpa do promitente vendedor, o promitente comprador deverá ser restituído de todo o montante pago até o momento. Já em caso de culpa do promitente comprador, esse terá restituído parcialmente o montante pago. Porém, tais hipóteses somente são válidas quando se tratar de contrato de promessa de compra e venda de unidade imóvel estando presente uma imobiliária, com a consequente presença do CDC. Para que se aplique o CDC, se faz necessário que esteja presente na relação um consumidor e uma empresa fornecedora de produtos ou serviços, conforme explicado nas disposições gerais do presente capítulo. Ou seja, a súmula em tela não se aplica ao compromisso de compra e venda cujas partes sejam apenas particulares, devendo, necessariamente, estar presente uma imobiliária e um consumidor, para que, com isso, o CDC esteja presente nessa relação⁸⁷.

Ocorre que é justamente nessa situação que há o equívoco. Têm-se entendido que essa súmula autoriza o distrato de um modo geral, ao passo que, na realidade, tal súmula somente possibilita a extinção do contrato quando presentes um consumidor e uma imobiliária como partes, e havendo o inadimplemento por culpa de um deles. Por isso, não se inclui na previsão da Súmula 543 do STJ a restituição do pagamento em decorrência da extinção do contrato em qualquer hipótese⁸⁸.

⁸⁶ BIONDI, Eduardo Abreu. A verdade sobre o distrato e suas consequência: Desconstruindo a equivocada interpretação e aplicação automática da Súmula 543 do STJ. In: **Justiça & Cidadania**. São Paulo, Ed. 217, setembro de 2018, p. 40.

⁸⁷ BIONDI, *op. cit.*, 2018, p. 40.

⁸⁸ BIONDI, *op. cit.*, 2018, p. 40.

A consequência da interpretação equivocada da súmula em tela é a conclusão, também errônea, de que o contrato de promessa de compra e venda possui dupla função, sendo essa a de entregar a casa ou devolver o montante pago. Ao final das obrigações de pagar, o promitente comprador passaria a ter duas opções disponíveis por conta do contrato: ou adquirir o imóvel, ou pleitear a restituição do montante pago até o momento, com juros e correção monetária. Esse valor restituído seria maior que o montante efetivamente pago, por conta dos juros e correção monetária aplicados nele. O contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária passaria a ser um investimento, visto que não há qualquer risco de perda por parte do promitente comprador⁸⁹.

Observa-se, por oportuno, que pela interpretação equivocada supracitada, a promessa de compra e venda teria função aproximada a do arrendamento mercantil. Esse contrato consiste na locação de um bem móvel ou imóvel mediante pagamento de determinado preço, podendo o arrendante, ao final do prazo estipulado, optar pela compra e venda do bem, sendo utilizado para o pagamento total ou para uma parcela dele, as parcelas já adimplidas; ou resolver pelo simples fim do contrato, nas palavras de Arnaldo Rizzardo, citando Paulo Restiffe Neto⁹⁰:

Paulo Restiffe Neto apreendeu perfeitamente os elementos componentes, ao ver no instituto uma operação financeira, “que tem na locação a médio prazo a sua essência, com a eventualidade de transformar-se ao final em venda, em que as importâncias pagas a título de aluguel passam a constituir parte do pagamento do preço estimado, segundo as conveniências do empresário-locatário, isto é, o aluguel converte-se em amortização da dívida que ao final pode surgir da efetivação da desde o início possibilitada na opção franqueada ao locatário”.

Com isso, nos termos da súmula 543 do STJ e do conceito de arrendamento mercantil supracitado, a aplicação da interpretação equivocada da súmula em tela aproximaria o compromisso de compra e venda do arrendamento mercantil de bem imóvel, visto que ambos possibilitariam ao promitente comprador a escolha entre o recebimento ou não do imóvel. Optando pelo não recebimento, o promitente comprador poderia escolher: no caso do compromisso de compra e venda, pelo montante pago; e, no caso do arrendamento mercantil, pelo fim do contrato que,

⁸⁹ BIONDI, *op. cit.*, 2018, p. 41.

⁹⁰ NETO, Paulo Restiffe *apud* RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 1238-1240.

pelos seus efeitos até o momento de escolha, possibilitaram a locação do bem imóvel.

Urge destacar que há a possibilidade de rescisão do contrato por parte do promitente comprador com a restituição das parcelas já adimplidas, quando se faz presente desequilíbrio financeiro superveniente à criação do negócio jurídico (caso fortuito ou força maior). Caso seja justificado o inadimplemento das parcelas a serem pagas pelo promitente comprador e devidamente comprovadas a impossibilidade de fazê-lo, possibilita-se a resolução do contrato. Tal situação fará com que as partes voltem ao *status quo ante*, isto é, à situação anterior de quando o contrato foi firmado. A consequência disso é a restituição das parcelas já adimplidas, conforme decisão proferida em Recurso Especial nº 115.671/RS⁹¹, que trata da rescisão do contrato por inadimplemento decorrente do desequilíbrio financeiro em razão da aplicação de sucessivos planos econômicos:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – PACTO CELEBRADO NA VIGÊNCIA DO CODECON – CLÁUSULA ABUSIVA – AÇÃO PROPOSTA PELO COMPRADOR. I- O comprador inadimplente pode pleitear em juízo a devolução das prestações pagas e a rescisão do pacto, em face do desequilíbrio financeiro resultante da aplicação dos sucessivos planos econômicos. II- Na exegese dos arts. 51 e 53 do Código do Consumidor são abusivas as cláusulas que, em contrato de natureza adesiva, estabeleçam, rescindido este, tenha o promissário que perder as prestações pagas, sem que do negócio tenha auferido qualquer vantagem. III- Inviável discussão em torno de dedução de quantias pagas a título de despesas arcadas pela vendedora, por incidência da Súmula nº 07/STJ. IV- Recurso não conhecido.

(STJ – Resp: 115671 RS 1996/0076903-6, Relator: Ministro WALDEMAR ZVEITER, Data de Julgamento: 08/08/2000, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 02/10/2000 p. 161).

Cabe ainda citar acórdão nº 200.019/SP proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo⁹², que trata da resolução do contrato em razão do seu inadimplemento. Nesse caso, por conta do não pagamento, as partes optaram pela rescisão do contrato, retornando ao estado anterior à sua celebração:

⁹¹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. (3ª Turma). Recurso Especial Nº 115.671 - RS (1996/0076903-6). Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19699294/recurso-especial-resp-115671-rs-1996-0076903-6/inteiro-teor-19699295>>. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. Distrito Federal, 08 de agosto de 2000. Acesso em: 11 de março de 2019.

⁹² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. (3ª Câmara de Direito Privado). Apelação Nº 200.019 - SP (0000731-53.2008.8.26.0539). Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19699294/recurso-especial-resp-115671-rs-1996-0076903-6/inteiro-teor-19699295>>. Relator: Beretta da Silveira. São Paulo, 11 de junho de 2013. Acesso em: 11 de março de 2019.

Apelação. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Inadimplemento contratual que enseja o desfazimento do negócio. Necessidade de condução das partes ao “status quo ante”, mediante a devolução do bem transacionado à autora, a qual, a seu turno, deverá restituir aos réus, parte dos valores por eles desembolsados, devidamente atualizados desde cada desembolso, (segundo os índices da Tabela Prática desta Corte). Contudo, face ao longo período de uso do imóvel, deve-se admitir a retenção de 40% dos valores pagos, como indenização pelo tempo de ocupação. Precedentes do STJ e súmula desta Corte. Válida a cláusula no contrato que fixou a multa contratual em 10% do valor da dívida – Decisão reformada em parte. Provido em parte o recurso da autora e provido em parte o recurso dos réus.

(TJ-SP – APL: 00007315320088260539 SP 0000731-53.2008.8.26.0539, Relator: Beretta da Silveira, Data de Julgamento: 11/06/2013, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/03/2013).

Por fim, para que a súmula em exame possa atingir o fim a qual foi criada, faz-se necessário diferenciar o consumidor com dificuldades financeiras do investidor oportunista.

O indivíduo que carece de poder econômico para adimplir as parcelas vincendas da obrigação de pagar presente em um contrato de transmissão de unidade imobiliária somente se encaixa nesse quadro se provar que tal incapacidade ocorreu em razão de fato superveniente à criação do contrato. Essa circunstância pode ser uma doença, uma demissão, ou qualquer acontecimento que faça o promitente comprador diminuir sua renda ou aumentar seu custo de vida. O relevante nesse ponto é comprovar que tal fato ocorreu somente após a criação do contrato. Além disso, esse fato deve ser tal que o consumidor não conseguirá pagar as parcelas, ou, pagando, trará para si uma onerosidade excessiva⁹³.

Caso o promitente comprador não se enquadre na situação acima exposta, será caracterizado, por exclusão, como um investidor oportunista. Ele possui capacidade financeira para adimplir as obrigações, e não está debilitado economicamente por conta de fato superveniente à criação do contrato, de modo que não há motivo para pleitear sua extinção. Esse promitente comprador, ao final do inadimplemento, objetiva ter a possibilidade de escolher entre a restituição do montante pago parceladamente, acrescido de juros e correção monetária -

⁹³ BIONDI, *op. cit.*, 2018, p. 42.

resultante da extinção do contrato por mera liberalidade -, ou o imóvel em questão - pelo prosseguimento natural do contrato⁹⁴.

Pela diferenciação exposta mostra-se relevante a identificação do promitente comprador que postula a extinção do contrato. Ocorrido isso, o consumidor com dificuldades financeiras seria o único beneficiado pela Súmula 543 do STJ, visto que não é culpado das variáveis inevitáveis que ocorrem durante o pagamento das parcelas⁹⁵.

4.2.2 Direito Comparado: a legislação francesa acerca da transferência de imóveis

Far-se-á uma análise da legislação francesa, visto que essa, como se verá adiante, possui um ordenamento jurídico mais direto e simples para se transferir um imóvel, diferentemente do diploma pátrio, cuja burocracia, como forma de segurança, tornou-se característica. Por meio do estudo dos dispositivos franceses acerca dos contratos se evidenciará a diferença entre o direito brasileiro e o francês, contrastando suas diferenças.

Na França, sua história proporcionou uma ligação íntima entre a liberdade e a propriedade. A realeza, detentora dos bens, não tornava suas propriedades produtivas, embora esse fosse o objetivo da burguesia na época. Desse ambiente é que se fez necessário e relevante o contrato: esse foi o instrumento que proporcionou ao indivíduo adquirir uma propriedade. Não há que se falar em liberdade se o cidadão francês não obtiver uma propriedade para si⁹⁶.

Pelo breve histórico - que reflete nas leis do país - observa-se que o interesse individual possui grande estima na legislação francesa, refletindo-se no contrato, conforme se destaca pelo art. 1.134 do Código Francês⁹⁷: “As convenções feitas nos contratos formam para as partes uma regra à qual devem se submeter como a própria lei.”

⁹⁴ BIONDI, *op. cit.*, 2018, p. 43.

⁹⁵ BIONDI, *op. cit.*, 2018, p. 43.

⁹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 17 ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 20.

⁹⁷ *Ibid.*, p. 21.

Tal artigo expressa o Princípio do *Pacta Sunt Servanda*, já conhecido no ordenamento jurídico brasileiro. Esse princípio foi enunciado por Grotius em 1600, e reza que o pactuado entre os contratantes deverá ser cumprido, de tal forma que o que estiver estipulado no contrato terá força de lei⁹⁸.

Ocorre que a regra dessa força presente no contrato francês comporta exceções. No que se refere à causa do contrato, ou seja, quanto ao seu motivo, esse poderá influenciar no vínculo de obrigação entre as partes e o acordado, podendo o que nele foi estipulado não ter força de lei entre os contratantes. Dessa forma, se o motivo do contrato for contra a lei, à ordem pública ou aos bons costumes, não se aplicará o princípio do *pacta sunt servanda* ao contrato em questão. Somente nessas hipóteses o conteúdo do contrato não terá força de lei perante seus pactuantes⁹⁹, conforme art. 1133 do Código Civil Francês¹⁰⁰: “O motivo é ilegal quando é proibido por lei, quando é contrário à boa moral ou à ordem pública”¹⁰¹.

O conceito de compra e venda encontra-se em dispositivo legal expresso no Código Civil Francês, no qual também expõe a possibilidade desse contrato ser feito por ato autêntico, ou *inter partes*, conforme seu art. 1582¹⁰²: “A venda é um acordo pelo qual uma pessoa é obrigada a entregar uma coisa, e outra a pagar por ela. Ela pode ser feita por ato autêntico, ou sob assinatura privada”¹⁰³.

⁹⁸ FACCHINI NETO, Eugênio. *Code civil francês: Gênese e difusão de um modelo*. In: **Revista de Informação Legislativa**, Nº 198. Ano 50. Abril-junho/2013. Brasília. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/50/198/ril_v50_n198.pdf#page=61>. Acesso em: 18 de março de 2019, p. 71-72.

⁹⁹ *Ibid.*, p. 71.

¹⁰⁰ FRENCH CIVIL CODE. Book III: Of the Different Modes of Acquiring Property. **The Napoleon Series**. Disponível em: <http://www.napoleon-series.org/research/government/code/book3/c_title03.html#chapter1>. Acesso em: 03 de março de 2019.

¹⁰¹ Tradução nossa. No texto original: *Article 1133. “The cause is unlawful when it is prohibited by the law, when it is contrary to good morals or to public order”*.

¹⁰² FRENCH CIVIL CODE. *op. cit.*

¹⁰³ Tradução nossa. No texto original: *Article 1582. “A sale is an agreement by which one person is bound to deliver a thing, and another to pay for it. It may be made by authentic act, or under private signature”*.

Já o contrato de promessa de compra e venda está expresso no artigo 1.589, cuja tradução expõe: “A promessa de venda é equivalente a uma venda quando há consentimento mútuo de ambas as partes sobre a coisa e o preço”¹⁰⁴.

Pelo apresentado, o contrato de promessa de compra e venda francês estará concluído quando estiverem presentes todos os requisitos do contrato de compra e venda, com exceção da forma. Ou seja, da mesma forma que ocorre no Brasil, não é necessário que o contrato preliminar preencha o requisito da forma, que, por sua vez, se exige quando se fala em contratos definitivos. Afirma-se, então, que o promitente comprador e o promitente vendedor só precisam estar de acordo quanto ao preço e ao objeto do contrato, não precisando cumprir o requisito da forma.

No mesmo diapasão, o artigo. 1583 do Código Civil francês expõe que o preço e a coisa, definidas em uma compra e venda, não precisam ser entregues ao respectivo credor para que haja a aquisição pelo comprador do objeto do contrato, segundo seu texto legal¹⁰⁵:

Artigo 1583. É ela perfeita entre as partes, e a propriedade é adquirida de pleno direito pelo comprador, ante o vendedor, desde que haja acordo sobre a coisa e o preço, embora a coisa não tenha sido ainda entregue nem o preço ainda pago”.

Evidencia-se, pela leitura do artigo supracitado, que a simples conclusão do contrato preliminar já torna o comprador proprietário do imóvel, em detrimento do vendedor que pode ainda não ter recebido o preço acordado. Por esse dispositivo legal, observa-se uma distinção entre a legislação nacional e a estrangeira em exame. Enquanto na França o simples acordo da coisa e do preço já é suficiente para ocorrer a transferência da propriedade, no Brasil, para a efetiva transferência do imóvel, há a necessidade de que seja feito o registro do ato translativo no cartório de registro de imóveis¹⁰⁶.

¹⁰⁴ Tradução nossa. No texto original: *Article 1589. “The promise of sale is equivalent to a sale, where there is a mutual agreement of the two parties upon the article and the price”.*

¹⁰⁵ DINIZ, Souza. 1962 *apud* VIEIRA, Júlia Rosseti. **Transmissão da Propriedade Imóvel pelo Registro do Título e Segurança Jurídica: Um Estudo de História do Direito Brasileiro.** São Paulo, 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/pt-br.php>>. Acesso em: 31 de março de 2019, p. 114.

¹⁰⁶ AGUIAR JUNIOR. Ruy Rosado de. Os Contratos nos Códigos Civis Francês e Brasileiro. In: **Revista Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal.** Brasília. Nº 18,

Após o estudo da legislação francesa acerca da transmissão de imóveis, passa-se a uma análise do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça frente ao contrato de transferência de imóveis não registrado, destacando o direito do promitente-comprador na situação a se expor.

4.2.3 Jurisprudência e o Direito francês: alcance do compromisso sem registro perante terceiros

A seguinte situação em exame expõe um contrato de compromisso de compra e venda não registrado, cujo imóvel é alienado a terceiro, que efetivamente registra o segundo negócio jurídico no cartório de registro de imóveis. Passa-se a analisar, com isso, o desfecho da lide instaurada, em razão do inadimplemento do promitente vendedor, que prejudicou o promitente comprador que possui o direito ao imóvel.

Conforme visto no Capítulo II desta monografia, a legislação brasileira determina que a transferência da propriedade ocorrerá com o registro do ato translativo no cartório de registro de imóveis. Tal posicionamento legal a respeito do tema teve como base o direito alemão, no qual só se pode afirmar que o comprador é proprietário do imóvel quando o contrato de compra e venda é devidamente registrado¹⁰⁷.

Vale ressaltar que desde a época de discussão a respeito do posicionamento a ser adotado pelo sistema legislativo pátrio sobre o momento da efetiva transferência do imóvel para a criação da Lei Hipotecária, houve divergência acerca de qual direito seria utilizado como inspiração: se o direito francês ou o direito alemão. Apesar de nenhum deles ter prevalecido, pode-se afirmar que houve maior tendência ao direito alemão a respeito da necessidade do registro para a transferência do imóvel desde o momento da instauração da referida lei¹⁰⁸.

janeiro/março. 2005. Disponível em: <www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/8404-8403-1-PB.pdf>. Acesso em: 01 de março de 2019, p. 10.

¹⁰⁷ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 124 e p. 152-153.

¹⁰⁸ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 67 e p. 113.

De fato, o promitente comprador somente é proprietário do imóvel quando há o registro no cartório de registro de imóveis. Porém, tal afirmação não quer dizer que ele ficará desamparado pelo direito na hipótese de o promitente vendedor alienar o imóvel objeto do contrato a terceiro. Ocorre que, hodiernamente, a jurisprudência tem decidido no sentido de que, não obstante a falta de registrado em cartório de registro de imóveis do contrato de compromisso de compra e venda, esse surtirá seus efeitos. Com isso, será amparado o promitente comprador que procurar tutela jurisdicional para fazer valer seu direito sobre a propriedade objeto do contrato, a desfavor do promitente vendedor que objetiva a extinção do negócio firmado. Para tal decisão, tem-se argumentado que o contrato de compromisso de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivos mesmo não sendo registrado. Assim, o promitente vendedor não possui mais o poder de dispor do bem prometido e caso isso ocorra esses negócios são considerados ineficazes. Insta frisar que o terceiro adquirente da propriedade prometida ao promitente comprador será alcançado pela tutela jurisdicional para devolver a propriedade, independentemente de sua boa-fé, devendo o imóvel objeto do contrato ser entregue ao promitente comprador¹⁰⁹. Cabe destacar, contudo, que isso só ocorrerá mediante postulação judicial, devendo ser comprovada a existência do compromisso de compra e venda para que ocorra declaração judicial que extinguirá o negócio jurídico cuja obrigação não foi adimplida¹¹⁰.

Com base nessa jurisprudência, observa-se que em que pese a possibilidade de alienação para terceiro de imóvel ao qual já foi objeto de compromisso de compra e venda, caso tal situação ocorra, o promitente comprador ainda assim poderá reaver o imóvel para si. Cabe destacar que na hipótese de ocorrer o registro do ato

¹⁰⁹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. (3ª Turma). Recurso Especial Nº 1.490.802 - DF (2014/0256631-0). Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1698828&num_registro=201402566310&data=20180424&formato=PDF>. Relator Ministro Moura Ribeiro. Distrito Federal, 17 de abril de 2018.

4. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, que podem atingir terceiros, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. Precedentes.

5. Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio.

6. Como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé.

¹¹⁰ GOMES, *op. cit.*, 2009, p. 207-208.

translativo no cartório de registro de imóveis não seria possível essa alienação para terceiro, pois o promitente vendedor já não possui a propriedade do imóvel, sendo essa do comprador, novo proprietário. Entretanto, não havendo o registro do compromisso de compra e venda, o promitente comprador não ficará desamparado, visto que se pode valer da tutela jurisdicional para adquirir o imóvel prometido. Porém, para que isso ocorra, o promitente comprador deverá comprovar a existência do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, para que, após isso, ocorra a declaração judicial que ratifique seu direito acerca do imóvel¹¹¹. Fica evidente, com isso, que quando não há o registro do contrato, o trâmite judicial necessário para que o promitente comprador adquira o imóvel é mais longo em comparação com um contrato registrado.

Os fundamentos supracitados que embasam a atual jurisprudência sobre o tema em questão corroboram com o ideal do direito francês, que privilegia uma maior facilidade na transferência dos imóveis, em detrimento do direito alemão, que presa por uma maior burocracia em prol da segurança das relações jurídicas.

Expõe-se, por oportuno, a amplitude de alcance dos dois direitos ao terceiro de boa-fé adquirente de propriedade já anteriormente prometida em contrato de promessa de compra e venda.

Pelo direito francês, a transmissão da propriedade é realizada simplesmente pela realização do contrato que objetiva sua transferência, conforme explica Júlia Vieira:

Na França, o Código Civil Napoleônico de 1804, trouxe uma grande inovação ao prever que a transferência da propriedade imóvel ocorria por meio do simples consentimento das partes, sem qualquer ato exterior que proporcionasse certa notoriedade às mutações.

A consequência de tal pensamento é a prevalência do direito do promitente comprador em detrimento do terceiro de boa-fé, pela hipótese em exame. Ou seja, mesmo que esse terceiro esteja de boa-fé, ele perderá o bem para o promitente comprador, visto que o vendedor não deveria tê-lo alienado pois não possuía tal direito. Isso causa uma desvantagem às relações de comércio em si, visto que

¹¹¹ GOMES, *op. cit.*, 2009, p. 207-208.

mesmo de boa-fé o terceiro não estaria a salvo de uma eventual coação estatal para devolver a propriedade que considerava legalmente adquirida.

De forma distinta, pelo direito alemão, a transmissão da propriedade carece do registro de seu ato translativo¹¹²:

A transmissão do bem imóvel ocorre por meio da inscrição do negócio jurídico nos livros registrários [...]. Em outras palavras, diferentemente do sistema francês, o acordo de vontades por meio do contrato não é suficiente para transmitir a propriedade ou constituir direitos reais; sua função é apenas criar obrigações entre as partes.

A consequência de tal pensamento é a prevalência do comércio em si em detrimento do direito do promitente comprador, na mesma hipótese em tela. Ou seja, o terceiro de boa-fé não poderia ser prejudicado pois confiou nas informações presentes nos livros de registro e acreditava estar comprando o imóvel de seu verdadeiro proprietário, conforme Júlia Vieira¹¹³: “Perceba que o sistema alemão [...] prioriza a segurança do comércio, já que assegura as relações comerciais ao proteger aquele que de boa-fé confiou nos livros registrais.”

Por oportuno, objetivando uma melhor visualização do presente assunto, expõe-se um esquema ilustrativo para auxiliar na percepção do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, com suas respectivas consequências.

Alcance do compromisso sem registro perante terceiros

Direito alemão ← STJ → Direito francês

Contrato sem registro não alcança terceiro: menor proteção ao promitente-comprador.

Contrato sem registro alcança terceiro: maior proteção ao promitente-comprador.

Influência do direito alemão	Influência do direito francês
Legislação: transferência pelo registro.	Jurisprudência: alcance de terceiro de contrato sem registro.
Valoriza a segurança comercial e boa-fé.	Valoriza o direito do promitente-comprador sem registro.

Conforme explanado, a jurisprudência atual coaduna com o que defende a legislação francesa, acerca das condições que possibilitam o alcance dos efeitos do

¹¹² VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 121.

¹¹³ VIEIRA, *op. cit.*, 2009, p. 124.

contrato a terceiros a sua volta, visto a não dependência desse com o registro no cartório de registro de imóveis. Em que pese a determinação da lei, à luz do direito alemão, relativa à necessidade do registro do ato translativo, a jurisprudência não exige tal prática para resguardar o direito do promitente comprador sob o imóvel.

Observa-se, com isso, que a jurisprudência tem tentado tornar mais prático o processo de extinção de contratos em que seu imóvel tenha sido alienado a terceiro, visto que as decisões dos tribunais têm se aproximado do direito francês acerca dos contratos preliminares de compra e venda de imóvel, uma vez que o contrato de promessa de compra e venda na França já surte seus efeitos sem que seja preciso seu registro. De fato, o referido posicionamento torna a via judicial um caminho interessante a se optar quando o promitente vendedor não cumpre com sua obrigação de dar o imóvel.

4.3 Cláusula resolutiva

Ocorre que, em que pese o posicionamento do judiciário favorável ao direito do promitente comprador, a morosidade da justiça ainda é um fator negativo presente no pensamento da população concernente à resolução de seus problemas¹¹⁴. Pela via judicial, se torna necessário que o promitente comprador comprove a existência do compromisso de compra e venda quando esse não possui cláusula resolutiva expressa, conforme artigos 474 e 475 do Código Civil:

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

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

Pelo artigo 475, observa-se que poderá se fazer presente a resolução do contrato quando ocorrer o inadimplemento, ao passo que pelo artigo 474 extrai-se que essa resolução poderá ocorrer havendo ou não estipulação de cláusula

¹¹⁴ MONTENEGRO, Manuel Carlos. **Morosidade é a principal reclamação recebida pela ouvidoria do CNJ**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/62126-morosidade-da-justica-e-a-principal-reclamacao-recebida-pela-ouvidoria-do-cnj>>. Acesso em: 05 de abril de 2019.

resolutiva no contrato. Entretanto, uma vez presente tal cláusula, não há necessidade de interpelação judicial, uma vez que ela opera de pleno direito, ou seja, pode-se resolver o contrato extrajudicialmente; ao passo que quando não presente a referida cláusula, a resolução dependerá de interpelação judicial.

Com isso, não havendo previsão de cláusula resolutiva no compromisso de compra e venda, a extinção do contrato fica condicionada à declaração judicial. Em outras palavras, o processo – que já é moroso por si só – terá um requisito a mais pela necessidade de comprovação da existência do contrato de compromisso de compra e venda para que ocorra a declaração de sua extinção e assim, após isso, o promitente comprador possa adquirir o imóvel.

É mais interessante, assim, que esteja presente em compromissos de compra e venda não registrados a cláusula resolutiva expressa para que não seja necessário sequer recorrer ao judiciário o pleito de resolução do contrato. Tal cláusula prevê que ocorrerá a extinção do contrato automaticamente em caso de culpa por qualquer das partes.

Contudo, a jurisprudência mantinha posicionamento diverso concernente a extinção do contrato: só poderia esse ocorrer mediante autorização judicial, mesmo que houvesse no contrato cláusula resolutiva expressa¹¹⁵. Entretanto, isso mantinha justamente a morosidade e burocratização que a cláusula resolutiva justamente objetivava diminuir.

Com isso, criou-se uma lei que objetivou possibilitar a extinção do contrato em que esteja presente cláusula resolutiva expressa sem que fosse necessária a declaração judicial. O artigo 62, parágrafo único da Lei 13097/2015 modificou ao parágrafo único do artigo 1º do Decreto Lei 745/1969, passando esse a ter a seguinte redação:

Art. 1º, parágrafo único: Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no **caput**, sem purga da mora.

¹¹⁵ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Tempos de Crise: Controvérsias envolvendo a extinção do compromisso de venda e compra de imóveis**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2017/7/art20170720-04.pdf>>. Acesso em: 05 de abril de 2019.

Tal dispositivo inovou ao retirar a necessidade de pleito judicial para extinguir o contrato, o que tornou o processo de extinção mais célere, ocorrendo de pleno direito, de forma extrajudicial. Então, caso haja reclamação do promitente comprador acerca da transferência de seu imóvel prometido para terceiro, poderá toda a problemática ser resolvida em âmbito extrajudicial, visto que ocorrerá a resolução do contrato realizado entre terceiro e vendedor por culpa desse, e, conseqüentemente, o imóvel poderá ser adquirido pelo promitente comprador.

Logo, a cláusula resolutiva torna-se uma alternativa viável para a solução dos contratos de compromisso de compra e venda inadimplidos, podendo as partes optarem tanto pela via judicial quanto pela via extrajudicial.

Pela via judicial, conforme exposto no subcapítulo 4.2.2 – referente ao alcance do compromisso perante terceiros -, a jurisprudência tem se posicionado de forma a resguardar com maior proteção o credor de compromisso de compra e venda, frente ao devedor e ao terceiro adquirente do imóvel prometido. Observa-se, com isso, maior tendência da jurisprudência ao direito francês, visto que nesse ponto há maior proteção do direito do credor em adquirir o imóvel, em detrimento do benefício do mercado em si, pela aquisição do imóvel por terceiro.

Pela via extrajudicial, por sua vez, como apresentado no presente subcapítulo, caso as partes entendam por mais benéfico, há a possibilidade de estipulação de cláusula resolutiva, para que frente ao inadimplemento de qualquer das partes, possa haver a resolução do contrato de forma mais célere, retornando as partes ao seu *status quo*. Tal opção torna-se interessante pois evita a evidente morosidade dos processos que se faz presente nos tribunais brasileiros.

5 CONCLUSÃO

Acerca da legislação imobiliária pertinente ao tema da transferência de imóvel pelo registro de seu ato translativo, ficou evidenciado que o processo de criação foi intercalado por leis esparsas ao longo do tempo, sendo cada uma criada por consequência de determinada demanda pleiteada na época até atualmente, onde o assunto é tratado pela Lei de Registros Públicos e pelo Código Civil. A partir dessa legislação foram esclarecidas as principais diferenças entre o ato translativo de imóveis brasileiro em comparação com o direito francês, sendo esse mais simples que aquele pela possibilidade de transferência do imóvel pelo contrato, sem a necessidade de registro no cartório de registro de imóveis.

Pelo presente estudo observou-se que há diversas causas que podem contribuir para o inadimplemento do contrato de compromisso de compra e venda. O inadimplemento pode ocorrer tanto por conta de circunstâncias gerais que afetam a todos, como a economia do país, quanto específicas, que se fazem presentes entre as partes, podendo elas terem culpa ou não pelo inadimplemento do contrato. Fundamental, por isso, é saber diferenciar o devedor que se tornou inadimplente por conta de circunstância superveniente à criação do contrato, não tendo culpa pela sua ocorrência; do devedor que simplesmente prefere a rescisão contratual por mera liberalidade. Esse mesmo pensamento deve também ser utilizado quando se tratar de culpa pelo inadimplemento e haja na relação contratual, necessariamente, a presença do Código de Defesa do Consumidor, hipótese da súmula 543 do STJ. Este devedor que almeja a rescisão contratual deve ser identificado para evitar que o contrato seja extinto, preservando a segurança dos negócios imobiliários.

Não deve ocorrer, deliberadamente, a extinção do contrato de compromisso de compra e venda, pois este é um contrato preliminar possuindo características específicas, que o tornam irretratável por conta da ausência da cláusula de arrependimento, da presença da cláusula de irretratabilidade e das arras confirmatórias. Esse contrato, apesar de preliminar, se assemelha a um contrato definitivo por conta dessas peculiaridades.

Em razão disso, em que pese a maior influência do direito alemão na legislação imobiliária brasileira, a jurisprudência tem passado a tender aos ideais do

direito francês, como observado em posicionamentos adotados frente a casos de alienação a terceiro de imóvel já prometido ao promitente comprador. Há, por meio dessas decisões, maior proteção do direito do promitente comprador em detrimento dos interesses do comércio, visto que mesmo não sendo registrado seu ato translativo, o promitente comprador poderá adquirir o imóvel. Essa possibilidade traz insegurança aos atos do comércio, exemplificada e comprovada pela figura do terceiro que adquiriu o imóvel prometido do promitente vendedor e deverá devolvê-lo, independentemente de sua boa-fé.

Além da tutela ao direito do promitente comprador para adquirir o imóvel prometido, observa-se também a via extrajudicial como forma de solução da lide. Na hipótese do inadimplemento por uma das partes, a utilização dessa via extrajudicial será possível estando presente no contrato de compromisso de compra e venda sem registro, a cláusula resolutiva. Tal opção possibilita a resolução do contrato de forma mais célere, retornando as partes ao seu *status quo*, isto é, ocorrendo o inadimplemento por uma das partes, elas voltam à situação anterior à criação do contrato.

Pelo exposto, ficou demonstrado que a jurisprudência passou a ter posicionamento semelhante ao que prega o direito francês a respeito do alcance do direito do promitente comprador para adquirir o imóvel prometido. Assim, pode-se afirmar que há maior tutela ao direito do promitente comprador, em detrimento da segurança comercial, o que, conseqüentemente, afasta a influência do direito alemão na legislação pátria. Por esse afastamento, torna-se tendência uma maior desburocratização da transferência de imóveis. Além disso, torna-se interessante a via extrajudicial para que ocorra a extinção do contrato de compromisso de compra e venda, quando presente nele a cláusula resolutiva, visto que tal possibilidade foi ratificada pelo artigo 62, parágrafo único da Lei 13097/2015, não necessitando de tutela jurisdicional para a rescisão do negócio jurídico. Dar-se-á, com isso, maior independência aos particulares para que resolvam suas lides sem que seja necessária a tutela jurisdicional, de forma mais célere e simples. Passa-se, por fim, a ser mais vantajosa a desburocratização dos atos translativos de bem imóveis pela influência do direito francês, deslocando-se ao particular maior atuação, tanto na criação de contratos que visem a transferência de imóveis, quanto pela sua resolução por meio de cláusula resolutiva quando ocorrer eventual inadimplemento.

6 REFERÊNCIAS

AGUIAR JUNIOR. Ruy Rosado de. Os Contratos nos Códigos Civis Francês e Brasileiro. In: **Revista Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal**. Brasília. Nº 18, janeiro/março. 2005. Disponível em: <www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/8404-8403-1-PB.pdf>.

BIONDI, Eduardo Abreu. A verdade sobre o distrato e suas consequência: Desconstruindo a equivocada interpretação e aplicação automática da Súmula 543 do STJ. In: **Justiça & Cidadania**. São Paulo, Ed. 217, setembro de 2018, p. 43.

BRASIL. **Decreto-lei nº 58/37**. Diário Oficial da República dos Estados Unidos do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 10 dez. 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm>.

_____. **Decreto-lei nº 745**, de agosto de 1969. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 7 ago. 1969. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0745.htm>.

_____. Lei 307 de 21 de outubro de 1843. **Lei Orçamentária de 1843**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm>.

_____. Lei 601 de 18 de setembro de 1850. **Lei de Terras**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm>.

_____. Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864. **Lei Hipotecária de 1864**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm>.

_____. Lei 3.071 de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil de 1916**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>.

_____. Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>.

_____. Lei 8.078 de 11 de setembro de 1990. **Código de Defesa do Consumidor**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>.

_____. Lei 9.503 de 23 de setembro de 1997. **Código de Trânsito Brasileiro**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9503.htm>.

_____. Lei 13.105 de 16 março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>.

COELHO, Tatiane Rodrigues. Diferença entre promessa e compromisso de compra e venda. In: **Jusbrasil**. Disponível em: <<https://tatianercadv.jusbrasil.com.br/artigos/650119283/diferenca-entre-promessa-e-compromisso-de-compra-e-venda>>. Acesso em: 20 de janeiro de 2019.

FIUZA, Ricardo; SILVA, Regina Beatriz Tavares da. **Código Civil Comentado**. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FRENCH CIVIL CODE. Book III: Of the Different Modes of Acquiring Property. **The Napoleon Series**. Disponível em: <http://www.napoleon-series.org/research/government/code/book3/c_title03.html#chapter1>.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. V. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2006.

JUNIOR, Ruy Rosado de Aguiar. Os Contratos nos Códigos Cíveis Francês e Brasileiro. In: **Revista Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal**. Brasília. Nº 18, janeiro/março. 2005. Disponível em: <www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/8404-8403-1-PB.pdf>.

FACCHINI NETO, Eugênio. *Code civil* francês: Gênese e difusão de um modelo. In: **Revista de Informação Legislativa**, Nº 198. Ano 50. Abril-junho/2013. Brasília. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/50/198/ril_v50_n198.pdf#page=61>.

PEDROSO, Regina; LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito Notarial e Registral**. 1 ed. Rio de Janeiro: Elsevier: Campus. 2013.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. (3ª Turma). Recurso Especial Nº 115.671 - RS (1996/0076903-6). Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19699294/recurso-especial-resp-115671-rs-1996-0076903-6/inteiro-teor-19699295>>. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. Distrito Federal, 08 de agosto de 2000. Acesso em: 11 de março de 2019.

_____. (3ª Turma). Recurso Especial Nº 1.490.802 - DF (2014/0256631-0). Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1698828&num_registro=201402566310&data=20180424&formato=PDF>. Relator Ministro Moura Ribeiro. Distrito Federal, 17 de abril de 2018.

_____. **Súmula nº 76**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_5_capSumula76.pdf>. Acesso em: 03 de fevereiro de 2019.

_____. **Súmula nº 84**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf>. Acesso em: 06 de março de 2019.

_____. **Súmula nº 239**. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf>. Acesso em: 07 de março de 2019.

_____. **Súmula nº 543.** Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=\(sumula%20adj1%20%27543%27\).sub.#TIT1TEMA0](http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=(sumula%20adj1%20%27543%27).sub.#TIT1TEMA0)>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil:** Volume único, 7. ed. São Paulo: Método, 2017.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS. (6ª Câmara Cível). Agravo de Instrumento nº 02450473120168090000 – GO (0245047-31.2016.809.0000). Disponível em: <<https://tj-go.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/411910169/agravo-de-instrumento-ai-2450473120168090000?ref=serp>>. Relator: Des. Jeova Sardinha de Moraes. Goiás, 29 de novembro de 2016.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. (3ª Câmara de Direito Privado). Apelação Nº 200.019 - SP (0000731-53.2008.8.26.0539). Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19699294/recurso-especial-resp-115671-rs-1996-0076903-6/inteiro-teor-19699295>>. Relator: Beretta da Silveira. São Paulo, 11 de junho de 2013.

_____. (7ª Câmara de Direito Privado). Apelação – 10212884620168260577 - SP (1021288-46.2016.8.26.0577). Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/513301418/10212884620168260577-sp-1021288-4620168260577/inteiro-teor-513301432?ref=juris-tabs>>. Relator: Luis Mario Galbetti. São Paulo, 23 de outubro de 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos.** 17 ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VIEIRA, Júlia Rosseti. **Transmissão da Propriedade Imóvel pelo Registro do Título e Segurança Jurídica:** Um Estudo de História do Direito Brasileiro. São Paulo, 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/pt-br.php>>.