

O compromisso de compra e venda e a vigência das Súmulas 84 e 239 do STJ

Gerson Luiz Carlos Branco

RESUMO

O compromisso de compra e venda é um contrato disciplinado por diversas leis, editadas de forma fragmentada ao longo de quase setenta anos, tendo os efeitos do seu registro no álbum imobiliário sido disciplinados pelo Código Civil vigente. O advento do Código Civil (lei nova) sobre o entendimento jurisprudencial sumulado precisa ser estudado e entendido, para que o contrato e seus efeitos possam ser executados. O propósito deste artigo é fazer a distinção entre o regime dos efeitos do compromisso de compra e venda registrado (com eficácia real e com possibilidade de propositura de ações reais) do não registrado (com eficácia obrigacional e possibilidade de propositura de ações para execução das obrigações).

Palavras-chave: Liberdade contratual. Compromisso de compra e venda. Adjudicação compulsória. Embargos de terceiro.

The agreement to sale and the force of the dockets 84 and 239 from the STJ

ABSTRACT

The “agreement to sale” is a contract disciplined by various laws, edited in a fragmented way over nearly seventy years, and the effects of its inscription on the public records are governed by the new Civil Code. The effects of new Civil Code over the “precedent” need to be studied and understood, to that the contract and its effects can be executed. The purpose of this paper is to distinguish between the effects of the “agreement to sale” recorded (with real effectiveness and possibility of bringing real actions) of non-recorded (with the obligatory efficacy and possibility of bringing actions to implement the obligations).

Keywords: Freedom of contract. Agreement to sale. Compulsory award. Embargoes third.

1 INTRODUÇÃO

Desde 1937, quando da edição do Decreto-Lei 58, tem sido travado um contínuo debate pela jurisprudência e doutrina a respeito da forma de execução de algumas das obrigações do Compromisso de Compra e Venda, em especial a execução da obrigação de transferir a propriedade do bem imóvel pelo vendedor e a proteção da posse do comprador perante terceiros, quando o contrato não está registrado. Com a edição do

Gerson Luiz Carlos Branco é Doutor em Direito Civil, professor de Direito Civil da ULBRA Canoas e advogado. E-mail: gerson@gersonbranco.com.br

Código Civil vigente no ano de 2003 tais dúvidas foram ampliadas em razão de ter sido reforçada a importância do registro do contrato pela criação do **direito real do promitente comprador**, em um contexto de pacificação jurisprudencial provocado pelas Súmulas 84¹ e 239² do Superior Tribunal de Justiça.

Tais súmulas foram editadas respectivamente em 02 de julho de 1993 e 30 de agosto de 2000 e, portanto, é preciso entender os efeitos da lei posterior aos referidos entendimentos jurisprudenciais, pois se fossem disposições legais trariam o debate a respeito de sua vigência.

É evidente que as normas cristalizadas pelo entendimento jurisprudencial também ficam sujeitas aos efeitos da nova lei, mas como no caso do conflito das leis no tempo é necessário analisar como o “modelo jurídico”³ foi influenciado ou alterado, já que há um conjunto de diferentes leis e normas que regulam essa modalidade de contrato de compra e venda. Em outras palavras, somente se pode identificar o regime do cumprimento das obrigações derivadas de tal tipo contratual a partir da interpretação do contexto da formação do modelo jurídico que o tipo representa.⁴

É preciso verificar os efeitos da vigência do Código Civil sobre o regime dos efeitos dos contratos, em especial no que se refere aos mecanismos para tutela de tais efeitos, seja no plano obrigacional, seja no plano do Direito Real. Sob o ponto de vista prático será necessário examinar se houve alteração das hipóteses em que será possível a propositura da ação de embargos de terceiro, da adjudicação compulsória e da ação de nunciação de obra nova propostos com fundamento no compromisso de compra e venda.

Embora a investigação proposta neste artigo seja predominantemente pragmática e dogmática, é pressuposto do mesmo a indispensabilidade de qualquer estudo do Direito

1 “Súmula 84: 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”, publicada no DJ 02/07/1993, p.13283.

2 “Súmula 239: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”, publicada no DJ 30/08/2000 p.118.

3 A concepção de modelo jurídico utilizada neste artigo segue a proposição de Miguel Reale, segundo quem os modelos são estruturas postas em razão dos fins que devem ser realizados, expressando o conteúdo normativo das fontes do direito. Por isso, os modelos desvinculam-se da pessoa do legislador, de seus motivos iniciais, para que “possam atender, prospectivamente, a fatos e valores supervenientes suscetíveis de serem situados no âmbito de validade das regras em vigor tão-somente mediante seu novo entendimento hermenêutico”. “A lei é mais sábia do que o legislador”. reale, M. *Fontes do direito — para um novo paradigma hermenêutico*, p.31.

4 Partes dos pressupostos deste artigo já foram apresentadas em dois outros estudos, sobre os efeitos da unificação das obrigações civis e mercantis sobre o regime da compra e venda e também sobre a técnica legislativa da “legislação aditiva”. BRANCO, Gerson Luiz Carlos e MARTINS-COSTA, Judith. *Diretrizes Teóricas do novo Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2002, e BRANCO, Gerson Luiz Carlos. O regime obrigacional unificado do Código Civil brasileiro e seus efeitos sobre a liberdade contratual. A compra e venda como modelo jurídico multifuncional. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 872, p.43–78.

Privado a partir de sua perspectiva histórica,⁵ bem como do estudo dos contratos e seus efeitos a partir da experiência social, já que o próprio conceito de contrato é indissociável dos fatos sociais e das exigências valorativas de um determinado momento histórico. Ou seja, a compreensão do modelo jurídico do “compromisso de compra e venda” somente pode se dar a partir da leitura de um conjunto de elementos, de ordem histórica, social, valorativa e normativa, que determinam a sua estrutura e funcionalidade.⁶

A análise das leis necessárias à compreensão da matéria, editadas ao longo de oito décadas, exige a visualização do Código Civil vigente como um “eixo” do Direito Privado.

Nessa perspectiva também é integrado o estudo da eficácia e da efetividade, pois em modelos jurídicos como o compromisso de compra e venda não há como separar e compartimentar o Direito Privado e o Direito Processual Civil em áreas estanques. É preciso compreender as diferenças principiológicas, mas não se pode esquecer que na “vida de relação” o destinatário da norma é o cidadão comum, cuja preocupação é fundamentalmente com a efetividade.

Embora ditadas ao longo de oito décadas, as leis que regulamentaram o compromisso de compra e venda estão alinhadas sob o ponto de vista principiológico, pois a socialidade e a funcionalidade foram uma marca comum que pode ser vista tanto no Decreto-Lei 58/37 às reformas processuais das últimas duas décadas para facilitar a execução das obrigações de fazer.

Por isso, não se pode deixar de acentuar que o tipo legal nasceu com o Decreto-

5 Adota-se como conceito de História do Direito aquele fornecido por Paolo Grossi, segundo o qual é compreendida como disciplina jurídica que tem por objeto a inserção das regras jurídicas no processo cultural que se desenvolve no curso do tempo. GROSSI, Paolo. *Pensiero Giuridico – Appunti per una «voce» enciclopedica*. Separata da Revista Quaderni Fiorentini, n. 17, 1988. GROSSI, Paolo. El punto y la línea. História del derecho y derecho positivo em la formación del jurista de nuestro tiempo. *Revista del Instituto de la Judicatura Federal*, México, n. 06, 2000, e GROSSI, Paolo. *Scienza giuridica italiana – Un profilo storico 1860 – 1950*. Milano: Giuffrè Editore, 2000. Também tem grande influência nessa concepção a obra de HESPANHA, António Manuel. *Panorama histórico da cultura jurídica europeia*. Lisboa: Europa-América, 1997.

6 Conforme diz AMARAL, Francisco. *Direito Civil: introdução*. Rio de Janeiro: Renovar, p.08, “o Direito Civil é, antes de tudo, um fenómeno cultural em que predominam as notas da historicidade e da continuidade. Historicidade no sentido de que se veio formando gradativamente, desde os primórdios da civilização ocidental, até se transformar em um dos mais importantes ramos da ciência. Continuidade, pelo fato de ter-se mantido como processo constante e de certo modo uniforme na maneira de solucionar os problemas jurídicos que lhe são próprios, revelando a existência de princípios fundamentais a orientar a gênese e a aplicação de suas instituições”.

Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937,⁷ editado para conter parte das consequências sociais e econômicas da industrialização e do êxodo rural.⁸

Na época havia um processo de transformação da realidade econômica brasileira, na qual o país deixava de ser predominantemente agrário para ter nas cidades a maior concentração das populações e também de sua atividade econômica. O desenho da vida agrária e da vida urbana foi alterado substancialmente durante essa época, cujo marco pode ser a revolução de 1930. Enquanto no meio rural começa a surgir o problema do êxodo e o agravamento dos conflitos pela terra, nas periferias das cidades a terra começa a ser dividida pelos especuladores imobiliários.

O contrato de compra e venda, na forma como estava regulado no Código Civil de 1916, não tutelava os interesses dos que não eram proprietários ou não tinham condições de comprar um imóvel à vista. Os trabalhadores e a classe média urbana e todos aqueles que só poderiam adquirir algum bem mediante pagamento parcelado eram excluídos da possibilidade de comprar ou ficavam nas mãos dos especuladores, que recebiam as parcelas do preço e depois se negavam a transmitir o imóvel, usando como fundamento jurídico a regra do art. 1088⁹ do Código Civil vigente na época, que facultava o arrependimento, cabendo à parte apenas devolver o que havia recebido, sem que houvesse uma reparação integral. No máximo havia a restituição do preço pago com juros.

O exercício do arrependimento pelo comprador não era ilícito, mas exercício de um direito potestativo de escolha numa espécie de “obrigação com faculdade de substituição”, ou “obrigações com faculdade alternativa”.¹⁰

Como bem mencionam os considerandos do Decreto-Lei 58/37, multiplicavam-se as fraudes, deixando os adquirentes desamparados.

7 O compromisso de compra e venda teve origem em Projeto de lei apresentado pelo Prof. Waldemar Ferreira em 9.6.1936, tendo sido editado por Getúlio Vargas em 10.12.1937, como medida “governamental” de proteção dos adquirentes de imóveis loteados. Na época a expressão não era usada, mas tratou-se de verdadeira “lei de proteção ao consumidor”. MARCONDES, Sylvio. Professor Waldemar Ferreira. *Revista da Faculdade de Direito de São Paulo*, v. LX, 1965, p.47–67.

8 Veja-se a exposição de motivos do Decreto-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937: “O Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180 da Constituição: Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações; Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura da compra e venda; Considerando que esse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das empresas vendedoras; Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos; Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera frequentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores;”.

9 “Art. 1088. 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 arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts 1.095 a 1.097”.

10 VARELA, J.M. Antunes. *Direito das Obrigações*. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p.338 e 339.

O Decreto-Lei 58/37 regrou a venda de lotes, exigindo uma série de providências prévias, para o vendedor (aprovação do plano e planta do loteamento pelas autoridades públicas, regras rigorosas sobre a publicidade dos lotes etc.), podendo ser definido como uma das primeiras normas de proteção ao consumidor, assim como uma das primeiras leis que veio a proteger o compromisso de compra e venda.

Evidentemente que houve um salto expressivo no tratamento da matéria desde 1937 até os dias de hoje, salto que pode ser observado na regulamentação da matéria pelo Código Civil.

É nesse espírito de consolidação dos avanços normativos e consolidação cultural do modelo jurídico do compromisso de compra e venda que se pode dizer o quão equivocados estão aqueles que afirmam ter o Código Civil de 2003 provocado retrocesso no regulamento da matéria, em especial em razão do que dispõe o art. 463, parágrafo único, e art. 1.417, que trata da exigência de registro do compromisso de compra e venda.¹¹

2 DAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS NO REGIME DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA REALIZADAS PELO CÓDIGO CIVIL VIGENTE

O tradicional conceito do contrato de compromisso de compra e venda, construído a partir do regime delineado no Decreto-Lei 58/37, é o de um contrato pelo qual uma das partes se compromete a transferir a propriedade de um bem mediante uma nova declaração de vontade a ser realizada no futuro e a outra a efetuar o pagamento do preço. Ambas as partes comprometem-se a firmar um contrato translativo do direito de propriedade, identificado costumeiramente como sendo o contrato de compra e venda.

Trata-se de contrato autônomo, ou, pelo menos de uma das modalidades da compra e venda, segundo o que já lecionava Darcy Bessone em 1960, quando da primeira edição da monografia intitulada *Da compra e venda – promessa e reserva de domínio*, que tanto lhe notabilizou.¹²

Nesse aspecto, deve-se observar que a feição atual adotada pelo contrato reflete uma das diversas escolhas que o legislador teve, tendo em vista a vasta polêmica existente a respeito da eficácia de dito contrato, assim como sua aderência à vida real e aos problemas do cotidiano, entre os quais se pode inserir a questão apresentada num clássico estudo sobre a matéria que questionava sobre qual a razão para se percorrer

11 Para o conceito de modelo, adota-se a concepção de Miguel Reale, que de forma sintética Reale define modelo jurídico como "estrutura normativa de atos e fatos pertinentes unitariamente a dado campo da experiência social, prescrevendo a atualização racional e garantida dos valores que lhe são próprios". REALE, Miguel. *Fontes e modelos do direito – para um novo paradigma hermenêutico*. São Paulo: Saraiva, 1999, p.46. A esse respeito tratamos no livro MARTINS-COSTA, Judith e BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Diretrizes Teóricas do novo Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2002.

12 BESSONE, Darcy. *Compra e venda. Promessa e Reserva de Domínio*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988.

um caminho tão longo se o motivo da negociação entre as partes foi a vontade de vender e comprar.¹³

Evidentemente que o questionamento foi meramente provocativo, pois o compromisso é um dos instrumentos mais ágeis e úteis da realidade atual, pois evita a incidência excessiva de tributos na data da contratação, custos com escritura pública, dando segurança ao adquirente, bem como fornece a devida garantia ao alienante no caso de venda a prestações. Assim, com a cessação dos impedimentos fáticos ou legais, podem as partes firmar a escritura pública hábil a transladar a propriedade, com base no regulamento já estabelecido. Em outras palavras, o compromisso de compra e venda, além de conter um mecanismo eficaz para permitir que as partes atinjam o fim típico da compra e venda, também é um excelente instrumento de concessão de crédito com garantia.

Como a proposta deste artigo é verificar os efeitos das alterações legislativas, inicia-se pelo estudo do contrato no processo legislativo que resultou no Código Civil vigente.

A análise dos trabalhos legislativos do Código Civil demonstra que na exposição de motivos não houve referências expressas ao compromisso de compra e venda, servindo para tal fim as discussões ocorridas na Câmara dos Deputados, onde foram apresentadas emendas para tratar da matéria, pois a mesma foi objeto de discussão unicamente quando se tratou do contrato preliminar atualmente regulado nos arts. 462 a 466 do Código Civil.

2.1 Artigos 462 a 466 do Código Civil

O art. 462 do Código Civil foi objeto de duas emendas durante o processo legislativo, as de n. 381¹⁴ e 382¹⁵, com o objetivo de exigir que o contrato preliminar também cumprisse a forma do contrato a ser celebrado. Ambas as emendas foram rejeitadas, tendo sido mantida a redação original.

Além de tais manifestações, o próprio Agostinho Alvim, jurista encarregado de elaborar o Capítulo do “Direito das Obrigações”, manifestou-se no sentido de que a emenda fosse acolhida, argumentando que “a forma em matéria de contrato preliminar, segundo o Código Civil Italiano, deve ser a mesma do contrato. A lei ressaltará os casos em que a forma do contrato preliminar, como sói acontecer no caso de compromisso de venda de imóvel, deva ser outra”.¹⁶

13 FERREIRA, Geraldo Sobral. Promessa Bilateral de Venda e Compromisso de Compra e Venda. *Revista de Direito Civil*. N. 7, p.144.

14 NEVES, Tancredo. Justificação da emenda n. 381. Diário do Congresso Nacional (Seção I) Suplemento, 14.09.1983, p.258, justificação elaborada pela Advogada Maria Angélica Rezende, em nome da OAB do Estado do Sergipe.

15 COELHO, Fernando. Justificação da emenda n. 379. Diário do Congresso Nacional (Seção I) Suplemento, 14.09.1983, p.259.

16 ALVIM, Agostinho. Pareceres. In: ABI-ACKEL, Ibrahim e REALE, Miguel. *Emendas ao projeto de Código Civil – Pareceres da Comissão Elaboradora e revisora*. Brasília: Ministério da Justiça, 1984, p.84.

Nessa citação, fica clara a manifestação de Agostinho Alvim no sentido de que o compromisso de compra e venda de imóvel deve obedecer à lei especial, que ressalvará a questão da forma. De qualquer maneira, a Câmara acolheu o projeto original, para que todos os contratos preliminares prescindam quanto à forma do contrato principal.

A esse respeito, deve-se observar que a redação original apresentada por Agostinho Alvim tinha texto distinto, na linha do Código Civil Italiano. Porém, na primeira versão do projeto, há manuscrito de Miguel Reale alterando a redação do referido artigo, assim como de praticamente todo o capítulo relativo ao contrato preliminar, determinando a redação do projeto, que atualmente é a redação do Código.¹⁷

Por incrível que pareça, esse foi o único debate ocorrido a respeito do contrato, para afirmar a não incidência das regras do contrato preliminar ao compromisso de compra e venda.

Por isso, afasta-se o equívoco de considerar o contrato preliminar de que tratam os arts. 462 a 466 do Código Civil como sendo o compromisso de compra e venda cujos efeitos reais são regulados no art. 1.417 e art. 1.418 do mesmo diploma legal.¹⁸

O contrato preliminar de que tratam os arts. 462 a 466 do Código Civil não diz respeito ao compromisso de compra e venda.

O contrato preliminar é um “tipo contratual” em que as obrigações das partes são de celebrar um contrato, no futuro, uma promessa de contrato.¹⁹ Trata-se de um contrato pelo qual as partes se obrigam a celebrar um contrato que irá regulamentar determinada relação econômica. Por isso, chama-se preliminar, pré-contrato ou contrato promessa, já que o preceito que irá disciplinar o relacionamento das partes e que definirá o que cada um deverá fazer, dar ou não fazer, dependendo de uma nova declaração volitiva. Em outras palavras, a única obrigação válida é a obrigação de contratar. As obrigações do contrato a ser celebrado dependem ou da nova declaração de vontade ou da execução coativa do contrato preliminar.²⁰

17 REALE, Miguel. Código Civil. *Anteprojetos com minhas revisões, correções, substitutivos e acréscimos*. Texto inédito, não publicado, parcialmente manuscrito, sem data.

18 No mesmo sentido tem-se a opinião de GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2007, p.361: “O compromisso de venda não é verdadeiramente um contrato preliminar”.

19 Embora a própria lei se utilize da expressão “promessa” em vez de “compromisso”, não havendo qualquer distinção prática na utilização de uma ou outra expressão, opta-se pela denominação “compromisso de compra e venda” pelas razões que justificaram a própria edição do Decreto-Lei 58/37 e toda a legislação posterior, que foi a de criar um “tipo contratual” diferente do que até então existia que era a de um “contrato promessa”. Além disso, é possível a “promessa” de “compromisso de compra e venda”, conforme previsto expressamente para os casos de reserva de lote ou de outras modalidades de contratos preliminares, segundo a melhor lição de ALMEIDA COSTA, Mário Júlio. *Contrato Promessa – Uma síntese do regime vigente*. 9 ed. Coimbra: Almedina, 2007.

20 Uma das polêmicas mais vivas do contrato preliminar diz respeito a aplicação de *astreintes*, no caso de inadimplemento, conforme sustenta CATALAN, Marcos Jorge. Considerações sobre o contrato preliminar: em busca da superação de seus aspectos polêmicos. In: DELGADO, Mário Luiz e outro. *Novo Código Civil – Questões Controvertidas – v. 4*. São Paulo: Método Editora, 2005, p.319–341. Tal possibilidade é discutível no regime do contrato preliminar em razão de que a lei é clara ao determinar ao Juiz que considere como “definitivo” o contrato preliminar. Ou seja, o legislador considerou que sendo personalíssima a obrigação de “declarar vontade”, a execução dessa obrigação se dá pelo “suprimento” da declaração e não pela aplicação de *astreintes* para que a declaração seja feita coativamente. Nada obsta, é claro, que o Juiz antecipe os efeitos da tutela para considerar que o contrato preliminar tenha os efeitos do contrato definitivo e, sendo este de obrigações de fazer, na execução do mesmo sejam aplicadas *astreintes*.

Trata-se de um contrato cuja problematidade não é privilégio do direito brasileiro, sendo instituto jurídico que nos mais diversos ordenamentos gera controvérsias a respeito do seu regime de execução.²¹

O compromisso de compra e venda, seja no regime do DL 58/37, no regime da Lei 6.766/79,²² assim como na Lei n. 4.591/65,²³ consiste em um contrato definitivo, um contrato pelo qual as partes disciplinam o seu comportamento para o futuro, estabelecem o preceito que irá disciplinar sua relação intersubjetiva. Nesse ponto acentua-se que o contrato ou o nascimento de qualquer obrigação independente de nova declaração de vontade.

Porém, no conteúdo do preceito está, entre outros deveres, a obrigação de fazer declaração de vontade, que é a obrigação de firmar escritura pública para translação do direito real de propriedade, a fim de cumprir o disposto no artigo 134, I, do Código Civil de 1916, reproduzido agora no art. 108 do Código Civil.

Porém, a escritura pública que é necessária para a translação do direito de propriedade não é contrato definitivo que antecede um contrato preliminar. Trata-se de mero negócio jurídico de adimplemento, cujo objetivo é a translação do direito real de propriedade que permaneceu nas mãos do vendedor como garantia do pagamento do preço e não verdadeiramente um contrato.²⁴

Sob o ponto de vista estrutural, o contrato é um preceito que tem como gênese um acordo de vontades emanadas por duas partes, identificadas pela existência de dois núcleos de interesses contrapostos, com o objetivo de criar direitos e obrigações. Caracteriza-se, portanto, pela obrigatória eficácia obrigacional, sem a qual não se pode tecnicamente falar em contrato. Diferentemente, nos negócios dispositivos, não há um preceito, pois celebrado o negócio sua eficácia é constitutiva de “título”, cujo registro é hábil à translação da propriedade, sem efeitos obrigacionais.

Quando a compra e venda é celebrada por meio de escritura pública, no mesmo ato está reunido o “contrato” e também o “negócio jurídico dispositivo”.

Quando alguém celebra um compromisso de compra e venda, esses dois negócios jurídicos são separados sob o ponto de vista cronológico. O compromisso de compra e

21 A esse respeito veja-se no Direito Português, RIBEIRO, Joaquim de Sousa. O campo de aplicação do regime indemnizatório do artigo 442º do Código Civil: incumprimento definitivo ou mora. In: *Direito dos Contratos. Estudos*. Coimbra: Coimbra Editora, 2007, p.283–306: “Não obstante o labor interpretativo a que não se tem furtado a nossa melhor civilística, permanecem vivas controvérsias e divergências de interpretação, que se repercutem em decisões judiciais amiúde contrastantes. E se, quanto a certas questões, foi possível chegar a um consenso estável, nalguns casos consagrado na lei ou em assento, outras questões, inicialmente ocultas, irromperam, entretanto, alimentando novos debates ainda inconclusivos”.

22 Nova lei do loteamento imobiliário. Está lei substitui no que não foi revogado expressamente o Decreto-Lei 58/37 em matéria de direito urbanístico, o que atualmente também é regulado pelo Estatuto da Cidade.

23 A lei de Condomínio e Incorporação atualmente regula unicamente a incorporação imobiliária em suas diversas modalidades, tendo em vista que a regulamentação do Condomínio Edifício foi regulado por inteiro no Código Civil. Embora não tenha havido revogação expressa, a revogação se deu por força do art. 2º, §1º da Lei de Introdução ao Código Civil.

24 A respeito dos *negócios jurídicos dispositivos* ver clássico estudo de COUTO E SILVA, Clóvis. *Negócios Jurídicos e Negócios Jurídicos de Disposição*. *Revista do Grêmio Universitário Tobias Barreto*. UFRGS, p.29-39, 1958.

venda é uma modalidade de compra e venda, um contrato definitivo, cujo adimplemento deverá ser feito no futuro,²⁵ mediante uma declaração de vontade que será mero negócio jurídico dispositivo, realizado plenamente no âmbito dos direitos reais, para execução do preceito inicial e definitivo.

Observe-se que o contrato preliminar de compra e venda pode ser celebrado. Basta, para tanto, que o preceito do contrato não seja o compromisso de compra e venda segundo os termos do Decreto-Lei 58/37, mas um contrato preliminar em que as partes simplesmente se comprometem a, no futuro, celebrar contrato de compra e venda, que poderá ser de bens móveis ou imóveis. Tal contrato preliminar poderá ser executado na forma do artigo 27 da Lei 6.766, de 19.12.1979, se for promessa de celebrar compromisso de compra e venda que tem por objeto imóvel loteado, aplicando-se as regras do Código Civil para os demais casos.²⁶

Quando alguém celebra um compromisso de compra e venda por instrumento particular, estabelecendo a obrigação de transferir a coisa, de pagar o preço e de no futuro, ser transferido o direito de propriedade, é a própria compra e venda que está sendo celebrada, sem que haja possibilidade de incidência dos dispositivos relativos ao contrato preliminar em razão do que dispõe o próprio artigo 1,225, VII, do Código Civil, assim como o art. 22 do Decreto-Lei 58/37.

2.2 Artigos 1417 e 1418

As disposições dos arts. 1.417 e 1.418, que criaram o **direito real do promitente comprador**, passaram incólumes durante todo o processo legislativo, tendo como conteúdo o direito real à aquisição da propriedade imobiliária.

Isso significa que o conceito tradicional acima apresentado sofreu pequena modificação em função da ausência de qualquer disposição legal a incidir sobre os requisitos de validade, de forma, de prova ou mesmo sobre quais são as obrigações que cabem às partes.

Não havendo qualquer alteração no regime obrigacional, permanece em vigor o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, bem como das disposições da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e as disposições da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que tratam do mesmo contrato em suas diferentes modalidades.

25 A expressão "futuro" é relevante no caso concreto, pois na compra e venda manual, embora o contrato logicamente seja antecedente do adimplemento, a separação entre contrato e adimplemento é puramente lógica, já que cronologicamente não se pode separá-los. Já o compromisso de compra e venda somente tem sentido de existir pela separação cronológica entre o ato do nascimento do contrato e o adimplemento, elemento essencial de sua funcionalidade plena, já que a "razão objetiva" de sua celebração está na ausência de elementos econômicos ou jurídicos para a translação da propriedade no ato da contratação. Por essa razão é nulo o contrato de "compromisso de compra e venda com pacto de retrovenda", já que sua funcionalidade é incompatível com os elementos do tipo. Nada obsta a cessação do compromisso de compra e venda submetida a determinada condição resolutiva, o que é muito diferente de uma prática comum, porém ilícita, um claro "desvio socialmente típico", que é o pacto de retrovenda no compromisso de compra e venda.

26 Um dos poucos autores que trata sobre o regime de execução do "pré-contrato de promessa de compra e venda" é RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.986.

Porém, agregou-se ao regime uma eficácia específica que até então não existia, que era o *direito real de aquisição da propriedade imobiliária*, criando uma nova gama de efeitos cujo regime do cumprimento foi alterado para criar uma dualidade, que deixou de ser teórica para ser prática. A dualidade teórica consistente no debate entre os defensores dos “efeitos pessoais” e “efeitos reais” cedeu lugar a uma dualidade de eficácia: pessoal e real.

3 DA DIFERENÇA DE REGIMES ENTRE O CONTRATO REGISTRADO E O NÃO REGISTRADO

Outra questão vinculada com a eficácia do compromisso de compra e venda é a verificação da obrigatoriedade do registro do contrato no Registro de Imóveis como condição para a execução da obrigação do vendedor de transferir a propriedade do imóvel e também para a proteção dos direitos do comprometente comprador.²⁷

Ocorre que o **contrato** compromisso de compra e venda, como se pode ver de uma simples leitura do Código Civil, não foi objeto de regulamentação geral pela nova lei. E, não tendo sido objeto de regulamentação geral, mas somente especial, no que respeita a alguns de seus efeitos (artigos 1.225, VII, 1417 e 1.418), deve-se aplicar a regra do artigo 2º, §2º, da Lei de Introdução ao Código Civil, segundo o qual a “lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior”.

Isso tem por consequência a plena e completa vigência do Decreto-Lei 58/37, bem como todo o seu regime eficaz, conforme determinado no seu texto e pela própria jurisprudência.

Porém, o registro do compromisso de compra e venda a partir do advento do Código Civil atribuirá um direito que até então o adquirente do imóvel não tinha, que é o **direito real à aquisição da propriedade**.²⁸

Tal direito real é novo e consiste na outorga ao adquirente de vários efeitos específicos e próprios do direito das coisas, como são as ações reais.

A título exemplificativo, o titular do direito real à aquisição da propriedade passa a ter embargos de terceiro com fundamento no direito real, ainda que não tenha posse, a teor do que dispõe o art. 1.046 do Código de Processo Civil, e passa a ter ação de nunciação de obra nova ainda que não tenha a posse do imóvel, bem como terá direito de sequela e o próprio direito real à aquisição da própria propriedade.

27 Posição contrária a deste artigo esta é apresentada por KRAEMER, Eduardo. *Algumas anotações sobre os direitos reais no novo Código Civil*. In: SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). *O novo Código Civil e a Constituição*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003, p.210, que afirma ser necessário o registro do contrato na forma do art. 463 do Código Civil.

28 O debate a respeito da existência de eficácia real existente no regime anterior será tratado adiante, mas desde já afirma-se que os efeitos do Registro do contrato até o advento do Código vigente não tinha outro efeito que a outorga de “eficácia perante terceiros”, o que é diferente da “eficácia real”.

Ao contrário, o adquirente de uma unidade imobiliária, como por exemplo um apartamento a construir (“venda na planta”), em que a posse do imóvel é do construtor, a ausência do registro do contrato não permitirá ao adquirente a oposição de embargos de terceiro ou a propositura de ação de nunciação de obra nova etc., direitos que terá se tiver o registro ou a posse.

O comprador sem posse e cujo compromisso de compra e venda não foi registrado não está protegido pela Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça. A edição da Súmula 84 visou a proteger a **posse** e não aos direitos obrigacionais derivados do contrato: considerou-se que a **posse** que tem como causa um compromisso de compra e venda, pelo seu caráter de definitividade, deve ser protegida da constrição judicial que visa a atingir o patrimônio do vendedor.

O direito real à aquisição da propriedade trata-se de um mecanismo concedido pelo legislador para que o adquirente deixe de ter um direito à coisa, para ter um direito sobre a coisa. Este direito sobre a coisa modifica substancialmente a ação de adjudicação compulsória.

A ação de adjudicação compulsória de que tratam os artigos 16 e 22 do DL 58/1937 somente tinha o *apelido de adjudicação compulsória*, pois sempre foi tratada pela doutrina e pela jurisprudência, obedecendo ao comando dos dois artigos acima, como ação de execução de obrigação de fazer, diferentemente da verdadeira ação real de adjudicação compulsória que tem, por exemplo, o condômino preterido no seu direito de preferência para aquisição da propriedade na forma do art. 1.139 do Código Civil de 1916 e art. 504 do atual Código Civil.

A partir do advento do Código Civil, a ação de adjudicação compulsória proposta com fundamento no compromisso de compra e venda tem um só nome e um duplo regime de eficácia.²⁹

No caso do **compromisso registrado** o comprador tem ação **real**, pela qual será concedida a propriedade ao adquirente do bem, devendo ser objeto de prova, no seio da demanda, todos os requisitos relativos às ações reais, inclusive aqueles que dizem respeito aos princípios registraes previstos na Lei n. 6.015/73. Trata-se de verdadeira ação reivindicatória³⁰ da propriedade e não mera ação de cumprimento de contrato.³¹

29 RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.1008, é mais enfático ao afirmar que a falta do registro não concede o direito a “ação de adjudicação compulsória”, mas a uma “ação condenatória ao cumprimento da obrigação de contratar, produzindo a sentença o mesmo efeito do contrato prometido (o de venda)”.

30 No mesmo sentido RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.992, que sustentava a possibilidade de ação reivindicatória proposta pelo titular de compromisso de compra e venda registrado mesmo no regime anterior: “Barbosa Lima Sobrinho aprofundou mais o problema, defendendo que, pelo contrato, o direito de usar, gozar e dispor do imóvel, e de reavê-lo de quem o ocupa indevidamente, passa do proprietário para o promitente comprador. Assinado o compromisso irrevogável e registrado, transferindo-se ao compromissário o direito de dispor, ele torna-se parte legítima para propor a lide em questão”.

31 A esse respeito da forma de cumprimento da obrigação veja-se a seguinte decisão: “E mais, embora a sentença não tenha especificado o seu cumprimento pelo art. 466-A, do CPC, perfeitamente cabível à hipótese e que autoriza a transferência da propriedade por força da sentença, dispensando-se as partes destinatárias do comando judicial (aqui, autores e réu, respectivamente), de firmarem negócio bilateral (escritura de compra e venda), sem embargo, por óbvio, de cada uma delas arcarem com as respectivas despesas de seu título – carta de adjudicação –, é

Isso significa que finda a ação judicial, com trânsito em julgado de uma sentença de procedência, na primeira hipótese o autor será proprietário do imóvel. O registro da sentença terá eficácia declaratória, não obstante o art. 1.418 afirme que o réu será condenado a emitir a declaração de vontade, o efeito declaratório da sentença acrescido aos efeitos do “direito real a aquisição da propriedade” produzido pelo registro do compromisso de compra e venda atribui o direito à propriedade ao autor. Veja-se, não se está dizendo que nasce um direito à coisa. Declara-se que há o direito à propriedade, e o registro da sentença no registro de imóveis produz efeito similar que o registro de uma sentença de uma ação de usucapião, cuja carga constitutiva existe, mas é secundária em relação à carga declaratória.

Poder-se-ia opor a esse raciocínio o argumento de que o artigo 5º e art. 22 do Decreto-Lei 58/37 já haviam concedido direito real ao adquirente de imóvel. Nada mais equivocado do que isso, pois tais dispositivos legais nada mais diziam que o comprador tinha “direito real oponível a terceiros” não atribuindo qualquer conteúdo ou efeito a tal “direito real”.

O art. 167, I, 9, da Lei dos Registros Públicos tornava o compromisso de compra e venda suscetível de registro e não simplesmente de averbação como diz o artigo 5º. O registro implica, sempre, a criação, modificação ou extinção de um direito sobre a própria coisa.

A averbação diz respeito às pessoas que são titulares de direitos reais ou à própria coisa. Assim são averbáveis todas as modificações no estado das pessoas e também as modificações sobre a coisa. Se modificar o direito, deverá ser registrado, exceto se for averbação para cancelamento. Fora deste critério, segue-se a casuística do art. 167 da Lei dos Registros Públicos.

Há direitos reais, como o de propriedade adquirida pela usucapião que mesmo sem o registro possui eficácia *erga omnes* e confere ao proprietário as ações reais. Há casos em que há o registro, como por exemplo o do contrato de locação, que não gera direito real.³²

Em outras palavras, o registro pode ser constitutivo de Direito Real o que somente ocorrerá se a Lei Civil outorgar tal eficácia.

No regime anterior o domínio continuava integralmente com o vendedor, razão pela qual não se reivindicava o bem do vendedor que não quer outorgar o título translativo: ajuizava-se ação para o cumprimento do contrato. O contrato gera um direito à coisa e não um direito sobre a coisa. O registro servia para que a publicidade produzisse efeitos *erga omnes*³³ e não conferia qualquer direito ou pretensão, mas apenas oponibilidade contra terceiros.³⁴

caso de ser a sentença declarada ao efeito de o seu cumprimento dar-se através do predito dispositivo legal, expedindo-se oportunamente as competentes cartas de adjudicação”. TJRS, Ap. Civ. 70033242520, 17ª C.Civ., Rel. Desembargadora Elaine Harzheim Macedo, j. 03.12.2009, publicado no site www.tjrs.jus.br.

32 Pontes, v.13, § 1465, p.116.

33 Pontes, v. 13, §1465, p.116.

34 Pontes, § 1469, p.123: “A averbação confere eficácia quanto a terceiros, no que concerte às alienações e

Ademais, diante da tipicidade estrita dos direitos reais e da interpretação teleológica de tal registro, a partir dos próprios considerandos do Decreto-Lei 58/37, fica evidente que o registro foi um expediente para proteger o adquirente da venda do bem para terceiros. Nada além disso.

Embora o legislador de 1937 estivesse preocupado com uma boa regulamentação do contrato, o sistema dos “direitos reais” estava integralmente regulado no Código Civil, diferentemente dos contratos e das obrigações que foram disciplinados na “lei esparsa”.

É evidente que esse debate sempre admitiu argumentação em contrário, tendo sido ultrapassado e não merecendo maiores considerações nesta seara pela superação do mesmo pelo fato legislativo.

No caso do **compromisso não registrado** o comprador tem ação **pessoal** e terá direito de propor a ação de adjudicação compulsória de que tratam os artigos 16 e 22 do Decreto-Lei 58/37, que nada mais é do que uma demanda cujo objetivo é a condenação da parte a emissão de uma declaração de vontade, que é suprida pelo juiz, servindo a sentença como título para ser registrado, conforme os comandos dos artigos 466 B e C do Código de Processo Civil.³⁵

Evidentemente, os dispositivos legais supramencionados trataram de consolidar o que a jurisprudência vinha fazendo que era criar mecanismos para melhorar a efetividade dos mecanismos de execução, disciplinando de maneira clara o que já estava parcialmente regulamentado nos artigos 639 a 641 do Código de Processo Civil, que tratavam da execução das obrigações de fazer quando o objeto da obrigação de fazer fosse “fazer declaração de vontade”.³⁶

Embora sendo diploma adjetivo, o Código de Processo Civil estabeleceu regras de direito material, e não somente procedimento. Nesse sentido, deve-se observar que a doutrina e jurisprudência, após muito debate, assentaram que os dispositivos revogados do Código de Processo Civil inseridos no “procedimento executivo” somente poderiam ser alcançados após a obtenção prévia de uma sentença em um

operações futuras. O próprio art. 5º é que o enuncia. Faltou-lhe apenas, terminologia técnica. A pretensão, ou o direito, que emanou do pré-contrato, é que tem estendida a terceiro, pela averbação, a sua eficácia”.

35 TJRS, Ap. Civ. 70023729536, 17º C.Civ., Rel. Desembargadora Elaine Harzheim Macedo, j. 03.12.2009, publicado no site www.tjrs.jus.br. “A ação interposta – ainda que equivocadamente identificada como “execução” – veio acompanhada dos documentos essenciais para a adjudicação compulsória, quais sejam, o contrato particular de promessa de compra e venda, a prova da quitação do preço e a certidão do registro imobiliário, dando conta da legitimação para alienação do contratante vendedor. E, além disso, o disposto nos artigos 466-B e 466-C, ambos do CPC, autorizam o prosseguimento da ação, que tem, sim, conteúdo de ação de conhecimento, viabilizando-se a ampla defesa e contraditório da parte ré, seja ela o próprio promitente vendedor, sejam seus herdeiros ou sucessores.”

36 Os dispositivos foram revogados pela reforma processual realizada por meio da Lei n. 11.232, de 22 de dezembro de 2005, sendo substituídos pelos atuais arts. 466, A, B e C do Código de Processo Civil. “art. 466-A. Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, a sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida. art. 466-B. Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado. art. 466-C. Tratando-se de contrato que tenha por objeto a transferência da propriedade de coisa determinada, ou de outro direito, a ação não será acolhida se a parte que a intentou não cumprir a sua prestação, nem a oferecer, nos casos e formas legais, salvo se ainda não exigível.”

processo de conhecimento, não podendo tal execução ser aparelhada com um “título executivo extrajudicial”. Isso ficou indubitável com a edição da Lei n. 11.232, de 22 de dezembro de 2005.

A reforma processual promovida pela Lei n. 1232/2005 “veio sanar uma contradição lógica” que existiu durante cerca de 30 anos de vigência do Código de Processo Civil, pois eram disposições “que regem processo nitidamente de cognição, com previsão de julgamento, sentença, condenação, categorias estranhas ao processo expropriatório e que, no particular, culminam com um pronunciamento tipicamente substitutivo da emanção de vontade do devedor, que a tanto se nega ou simplesmente não pode fazê-lo”.³⁷

Isso significa que o registro do contrato adicionou ao ordenamento um regime eficaz, e que continua íntegra a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça. A propósito, o fundamento da edição da súmula foi justamente de que a adjudicação compulsória de que trata o art. 22 do Decreto-Lei 58/37 “é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no Registro de Imóveis”.³⁸

Da mesma forma continua plenamente em vigor a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, já que as disposições do art. 1.417 e 1.418 vieram acrescentar hipóteses de embargos de terceiro de “senhor” que não é possuidor, pois o titular de direito real à aquisição da propriedade, tenha ele a posse ou não, terá acesso às ações reais. É claro que faltando posse e faltando o registro não haverá oponibilidade contra terceiros, assim como não haverá o direito de seqüela sobre o bem.³⁹

4 CONCLUSÃO

Embora a Lei Complementar 95, de 06 de fevereiro de 1998, estabeleça a obrigatoriedade de o legislador consolidar a legislação sempre que disciplinar uma matéria, a teor do que determinou o art. 59 da Constituição Federal, a realidade legislativa brasileira demonstra que isso não acontece.

A maior prova disso é o emaranhado legislativo que disciplina um dos contratos mais importantes para o mercado que é o compromisso de compra e venda.

Por isso a indispensabilidade do estudo a partir da perspectiva histórica e do estudo dos contratos e seus efeitos a partir da experiência social, indissociável dos fatos sociais e das exigências valorativas, que demonstram a necessidade de interpretação das normas consoante a finalidade social do modelo jurídico, e firme observação da dinâmica negocial que consagrou o compromisso de compra e venda como um dos principais instrumentos do mercado imobiliário.

37 MACEDO, Elaine Harzheim. A sentença condenatória no movimento do sincretismo do processo. *Direito e Democracia*. Canoas: Editora da Ulbra, v. 7, n. 1, 2006, p.207–222.

38 STJ, REsp n. 247.344/MG, Relator o Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 16/4/01; REsp n. 12.613/MT, Relator o Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 30/9/91; RESP n. 004/0062303-0, DJ 23/04/2007, www.stj.jus.br.

39 VIANA, Marco Aurélio. *Comentários ao novo Código Civil – Dos Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p.697.

E, mesmo sob a perspectiva normativa, é preciso resgatar a ideia de que a estrutura de “eixo” do Direito Privado do atual Código Civil exige uma mudança de visão em relação ao fenômeno dos microsistemas, pois seu surgimento deveu-se a critérios lógicos do processo histórico, fazendo nascer uma nova ordem conceitual e categorias interpretativas que extrapolam o conceito de “lei extravagante”. Como já foi mencionado por Natalino Irti, a técnica legislativa em que consistem os microsistemas não reduz a “racionalidade sistemática”, mas promove-a para as leis especiais.⁴⁰

E no exame da legislação especial, vê-se que as regras a respeito da validade e da eficácia obrigacional estão reguladas na lei especial e que o Código Civil regulou os efeitos reais do registro. O registro, por sua vez, continua regulado na Lei 6.015/73.

Por isso é equivocada a afirmação segundo a qual o compromisso de compra e venda precisará ser registrado para que haja a oposição de embargos de terceiro para proteção dos direitos do comprador que seja possuidor.

Em síntese, o compromisso de compra e venda não foi objeto de regulamentação pela nova lei: o Código Civil disciplinou os efeitos do registro do contrato, atribuindo a ele o direito real a aquisição da propriedade.

Isso tem por consequência a plena e completa vigência do Decreto-Lei 58/37, bem como todo o seu regime eficaz, conforme determinado no seu texto e pela própria jurisprudência.

Além disso, os princípios que norteiam o modelo jurídico forjado pela realidade brasileira são comandados pelos ditames da socialidade, no caso, pela cláusula geral da função social dos contratos, cuja integração com os contratos regulados em lei especial é possível tendo em vista o caráter de “eixo” que foi atribuído ao Código Civil, o que dá a devida unidade à colcha de retalhos legislativa que regulamenta a eficácia normativa do contrato.

Para concluir, deve-se deixar claro que tanto a Súmula 84, quanto a Súmula 239 do STJ estão em pleno vigor, obedecidas as condições acima já explicitadas.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado do. Projeto do Código Civil. As obrigações e os contratos. *Revista dos Tribunais*, n.775, maio de 2000, ano 89, p.18–31.

ALMEIDA COSTA, Mário Júlio. *Contrato Promessa – Uma síntese do regime vigente*. 9.ed. Coimbra: Almedina, 2007.

ALVIM, Agostinho. Pareceres. In: ABI-ACKEL, Ibrahim; REALE, Miguel. *Emendas ao projeto de Código Civil – Pareceres da Comissão Elaboradora e Revisora*. Brasília: Ministério da Justiça, 1984.

BESSONE, Darcy. *Compra e venda. Promessa e Reserva de Domínio*. 3.ed. São Paulo: Saraiva, 1988.

⁴⁰ IRTI, Natalino. *L'età della decodificazione – vent'anni dopo*. 4ª ed. Milano: Dot. A. Giuffrè Editore, 1999, p.08.

BESSONE, Darcy. *Do Contrato*. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos; MARTINS-COSTA, Judith. *Diretrizes Teóricas do novo Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2002.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. O regime obrigacional unificado do Código Civil Brasileiro e seus efeitos sobre a liberdade contratual. A compra e venda como modelo jurídico multifuncional. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 872, p.43-78.

CATALAN, Marcos Jorge. Considerações sobre o contrato preliminar: em busca da superação de seus aspectos polêmicos. In: DELGADO, Mário Luiz et al. *Novo Código Civil – Questões Controvertidas – v. 4*. São Paulo: Método, 2005, p.319-341.

COELHO, Fernando. Justificação da emenda n.379. *Diário do Congresso Nacional* (Seção I) Suplemento, 14.09.1983, p.259.

COUTO E SILVA, Clóvis. Negócios Jurídicos e Negócios Jurídicos de Disposição. *Revista do Grêmio Universitário Tobias Barreto*. UFRGS, p.29-39, 1958.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. *Adjudicação Compulsória*. 5.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, atualização por Atualizado por FACHIN, Luiz Edson.

FERREIRA, Geraldo Sobral. Promessa Bilateral de Venda e Compromisso de compra e Venda. *Revista de Direito Civil*, n.7, Revista dos Tribunais.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 18.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

GOMES, Orlando. *Venda Real e Venda Obrigacional – Estudo comparativo no direito português e brasileiro*. *Novos Temas de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

IRTI, Natalino. *L'età della decodificazione – vent'anni dopo*. 4.ed. Milano: Dot. A. Giuffrè Editore, 1999.

KRAEMER, Eduardo. *Algumas anotações sobre os direitos reais no novo Código Civil*. In: SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). *O novo Código Civil e a Constituição*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

MACEDO, Elaine Harzheim. A sentença condenatória no movimento do sincretismo do processo. *Direito e Democracia*. Canoas: Editora da ULBRA, v.7, n.1, 2006, p.207-222.

MARCONDES, Sylvio. Professor Waldemar Ferreira. *Revista da Faculdade de Direito de São Paulo*, v. LX, 1965, p.47-67.

NEVES, Tancredo. Justificação da emenda n.381. *Diário do Congresso Nacional* (Seção I) Suplemento, 14.09.1983.

REALE, Miguel et al. *Anteprojeto de Código Civil*. Rio de Janeiro: Ministério da Justiça. Comissão de Estudos Legislativos, 1972.

REALE, Miguel. *Código Civil. Anteprojetos com minhas revisões, correções, substitutivos e acréscimos*. Texto inédito, não publicado, parcialmente manuscrito, sem data.

REALE, Miguel. *Fontes e modelos do direito – para um novo paradigma hermenêutico*. São Paulo: Saraiva, 1999.

RIBEIRO, Joaquim de Sousa. O campo de aplicação do regime indemnizatório do artigo 442º do Código Civil: incumprimento definitivo ou mora. In: *Direito dos Contratos. Estudos*. Coimbra: Coimbra Editora, 2007, p.283–306.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

VIANA, Marco Aurélio. *Comentários ao Novo Código Civil – Dos Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p.697.