

O domínio compromissário: novas perspectivas sobre o direito real do promitente comprador

Antonio dos REIS JÚNIOR*

*Sentir sem possuir é guardar,
porque é extrair de uma coisa a sua essência.*

FERNANDO PESSOA

RESUMO: O presente artigo propõe releitura, de caráter funcional, em torno da consagrada categoria do direito real do promitente comprador. Para além de discutir os fundamentos que sustentam a visão tradicional acerca do conteúdo do direito real do compromissário, aproximando-o do chamado direito real de aquisição, intenciona-se, com esta investigação, expor novas potencialidades de tão importante figura do trânsito comercial imobiliário. Com a proposta de apresentar redefinição dos contornos do direito real do promitente comprador, expandindo sua amplitude e profundidade, busca-se nova qualificação técnico-jurídica que permita à tal categoria estrutural absover todas as funções para as quais está autorizado a perseguir na unidade do ordenamento civil-constitucional.

PALAVRAS-CHAVE: Direito real do promitente comprador; análise funcional; domínio compromissário.

SUMÁRIO: Introdução; – 1. A promessa de compra e venda de imóveis e as situações jurídicas subjetivas mistas; – 2. O direito real do promitente comprador; – 3. O domínio compromissário; – 4. Conclusões; – Referências.

TITLE: *The “Commitment Domain”: New Perspectives about the Real Righth of the Promitent Buyer*

ABSTRACT: *This article proposes a reinterpretation, of a functional character, around the consecrated category of the real right of the promitent buyer. In addition to discussing the fundamentals that support the traditional view of the content of the real right of the promising purchaser, bringing it closer to the so-called real right of acquisition, this research intends to expose new potentialities of such an important figure in the commercial real estate traffic. With the proposal to present a redefinition of the contours of the real right of the promitent buyer, expanding its breadth and depth, a new technical-legal qualification is sought that allows this structural category to abstain all the functions for which it is authorized to pursue in the ordering unit civil-constitutional.*

KEYWORDS: *Real right of the promitente buyer; functional analysis; commitment domain.*

CONTENTS: *Introduction; – 1. The promise of buying and selling real estate and the mixed subjective legal situations; – 2. The real right of the promising buyer; – 3. The commitment domain; – 4. Conclusions; – References.*

* Doutor e Mestre em Direito Civil pela UERJ. Professor de Direito Civil no Ibmecc-RJ. Professor dos programas de pós-graduação do CEPED-UERJ, PUC-RJ e EMERJ. Diretor Adjunto do Instituto Brasileiro de Estudos em Responsabilidade Civil (IBERC).

Introdução

Tornou-se lugar comum afirmar, de maneira abrangente, que o direito do promitente comprador de imóvel – previsto no inciso VII do rol do art. 1.225 do Código Civil como *direito real* – inclui-se dentro da categoria dos chamados *direitos reais de aquisição*.¹ Tal vertente ganhou corpo e absorveu tamanha densidade que praticamente retirou a questão dos grandes debates dogmáticos em matéria de direito das coisas.

Como resultado de elogiosa maturidade doutrinária, o tema se assentou e, infelizmente, perdeu-se de vista a valorosa contribuição daqueles que, mantendo posições antagônicas, inquietavam, com poderosos argumentos, os partidários da tese que se sagrou majoritariamente “vencedora” no debate acadêmico, de cunho ainda predominantemente estruturalista. A alheação dogmática daquelas ideias que representavam a antítese do chamado “direito real de aquisição” fazem falta no plano hodierno, porque a força evolutiva dos fatos demandam, a cada dia, novas respostas de institutos e categorias consagradas no tempo, mas cujo conteúdo precisa adaptar-se para absorver – dentro do sistema jurídico positivo – os novos interesses que se revelam merecedores de tutela jurídica.

Eis que é chegado o momento de revisitar o instituto, com o apoio das clássicas lições, já sob a ótica da tábua de valores jurídicos contemporâneos, consagrados na globalidade do sistema positivo. O desiderato deste presente estudo é lançar luz sobre diversos problemas práticos que se põem diante do intérprete e aplicador do direito, cuja resposta demanda maior desenvolvimento da verdadeira extensão e profundidade do conteúdo do direito do promitente comprador de imóveis, seja este direito de cunho obrigacional ou real.

Ultrapassados os memoráveis ensinamentos em torno da natureza meramente obrigacional do direito à adjudicação compulsória, cuja questão já está devidamente pacificada na doutrina e jurisprudência pátrias,² é preciso reforçar que há problemas tão

¹ Neste sentido, a literalidade do art. 1.417 do Código Civil: “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.”

² Em destaque o teor do verbete de Súmula nº 239 do STJ: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. Sobre o desenvolvimento da doutrina acerca da natureza obrigacional do direito à adjudicação compulsória, seja permitido indicar a leitura de REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis: os efeitos do inadimplemento em perspectiva civil-constitucional*. São Paulo: Almedina, 2018, pp. 156-178.

ou mais tormentosos no estudo do direito do promitente comprador. Notadamente, naquilo que difere o promitente titular de um direito real, porque levou o instrumento contratual a registro no Cartório de Registro de Imóveis, daquele promitente que titulariza somente situações jurídicas subjetivas obrigacionais, porque celebrou contrato, seja pela via do instrumento particular de promessa de compra e venda imobiliária, seja por meio de escritura pública, mas não o levou a registro no CRI.

Compreender a exata dimensão do direito real do promitente comprador, em última análise, pressupõe definir o feixe de direitos, provenientes das situações jurídicas subjetivas reais, que estão à disposição do promitente comprador que teve a cautela e a sagacidade de levar a registro o instrumento da promessa de compra e venda do imóvel negociado. Como se verá, aqui se fará uma defesa de que o direito real do promitente comprador confere algo além do que o simples direito real de aquisição – de conteúdo marcadamente negativo –, atribuindo ao seu titular outras situações jurídicas subjetivas ativas de conteúdo positivo, dando-lhe a ele o poder de exercer direitos sobre o imóvel que não os teria se fosse simples titular de mero direito obrigacional.

1. A promessa de compra e venda de imóveis e as situações jurídicas subjetivas mistas

A promessa de compra e venda de imóveis se distingue do simples contrato preliminar em geral não apenas em razão da vinculação ao objeto (bens imóveis), ou da imprescindibilidade de ter em seu conteúdo todos os requisitos do contrato definitivo, ou por sua irretratabilidade, mas também, dentre outros fatores, porque apenas naquela é possível atribuição de direito real ao promitente comprador.³ Não obstante tenha o Código Civil de 2002 inaugurado em seu corpo modalidade de direito real ao promitente comprador (art. 1.225, VII) não prevista no Código de 1916, tal previsão não representou novidade no ordenamento civil brasileiro. Em leis especiais, desde o advento do Decreto-Lei n. 58/1937, já se prevê que o registro da promessa de compra e venda de imóveis no Cartório de Registro de Imóveis atribui ao promitente comprador direito real, oponível

³ “As diferenças fundamentais entre a promessa de compra e venda de imóveis e o contrato preliminar em geral são (i) o fato do compromisso versar apenas sobre bens imóveis; (ii) a necessidade de constar na promessa todos os requisitos da compra e venda projetada, salvo com relação à forma; (iii) a irretratabilidade da promessa, ao passo em que a cláusula de arrependimento é facultativa nos contratos preliminares em geral (artigo 463 do Código Civil); (iv) o direito conferido ao promitente comprador de, uma vez pago a integralidade do preço, propor ação de adjudicação compulsória; e (v) a possibilidade de, levado o compromisso a registro, atribuir direito real ao promitente comprador” (REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis...*, cit., p. 59).

a terceiros (artigos 5º e 22),⁴ à exceção daqueles que identificam no registro não um ato de atribuição de direito real propriamente dito, mas de simples eficácia real.⁵

De uma maneira ou de outra, sabe-se que a promessa de compra e venda de imóveis cria, como todo contrato, feixe de deveres, obrigações, estados de sujeição, ônus, faculdades, direitos subjetivos, pretensões, direitos potestativos, dentre outras espécies *obrigacionais* que integram a geometria das situações jurídicas subjetivas.⁶ Porém, para além dos efeitos de ordem pessoal, tem aptidão para gerar, concomitantemente, neste mesmo fluido de direitos e deveres, *direito real ao promitente comprador*, caracterizado por expressar situações jurídicas subjetivas de natureza real.⁷

Cuida-se, assim, de contrato polivalente o suficiente para criar situação jurídica subjetiva mista, na medida em que o instrumento contratual tem aptidão para gerar situações obrigacionais e reais, simultaneamente.⁸ Para que isso ocorra, basta que as partes levem o contrato a registro no Cartório de Registro de Imóveis. Efetuado o registro, a promessa produz efeitos de ordem complexa, obrigacionais e reais, de modo que se faz necessário delimitar com precisão qual a fronteira de cada situação jurídica subjetiva e,

⁴ É que a característica da tipicidade dos direitos reais não impõe a previsão normativa obrigatória do direito real no Código Civil, mas em qualquer diploma legal, ainda que regulado por lei especial (a exigência de previsão no Código Civil estaria mais relacionada ao sistema *numerus clausus* que ao problema da tipicidade em si). De uma forma ou de outra, com relação à promessa, a antiga controvérsia em torno do sistema *numerus clausus* dos direitos reais foi superada pela inserção no Código Civil do artigo 1.225, VII, que previu no rol dos direitos reais o “direito do promitente comprador do imóvel”, desde que a promessa seja “registrada no Cartório de Registro de Imóveis” (artigo 1.417). Para uma abordagem geral entre a tipicidade e o sistema *numerus clausus* dos direitos reais, Cf. MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, pp. 106-120.

⁵ “Os efeitos, em algumas hipóteses, serão semelhantes aos dos direitos reais. Mas isso não importará em admitir a natureza real do direito de crédito” (COUTO E SILVA, Clóvis do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2006, p. 128). No mesmo sentido, PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*, tomo XIII, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, §1.433; BATALHA, Wilson Souza Campos. *Loteamentos e condomínios*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1959, p. 364; ANTUNES VARELA, João de Matos. *Direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 136.

⁶ Essencial a lição de PIETRO PERLINGIERI, para quem a situação jurídica subjetiva se apresenta como efeito do fato jurídico: “o efeito é, portanto, um conjunto simples ou complexo de constituição, modificação ou extinção de situações jurídicas. Fazem parte do conceito geral de situação jurídica, por exemplo, o direito subjetivo, o poder jurídico (potestà), o interesse legítimo, a obrigação, o ônus, etc.: trata-se sempre de situações subjetivas. A eficácia do fato com referência a um centro de interesses, que encontra sua imputação em um sujeito destinatário, traduz-se em situações subjetivas juridicamente relevantes” (*O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 668).

⁷ É o clássico ensinamento de DARCY BESSONE DE OLIVEIRA ANDRADE: “percebe-se que o decreto-lei n. 58 admite, como oriundos da promessa, dois direitos, a saber: o real, dependente de averbação ou inscrição e que pode se estabelecer independentemente do pagamento parcial ou integral do preço; e o pessoal, dependente do pagamento integral do preço e consistente na faculdade de exigir a prestação prometida, a ser satisfeita pelo próprio devedor ou, em face do inadimplemento, pelo juiz” (*Promessa de compra e venda de imóveis*. Belo Horizonte: Ed. Santa Maria, 1952, p. 102).

⁸ Define PIETRO PERLINGIERI que as situações mistas são “compostas de elementos que caracterizam seja o direito real, seja o direito das obrigações” (*O direito civil na legalidade constitucional*, cit., p. 908). Na doutrina brasileira, FERNANDO NORONHA destaca a “natureza híbrida dos direitos reais de aquisição” do promitente comprador (*Direito das obrigações*. vol. I. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 302).

especialmente, qual o conteúdo dos direitos obrigacionais dos promitentes, comprador e vendedor, e do direito real do promitente comprador, sendo este último o objetivo do presente estudo.⁹

Isto é, o fato de a promessa ter aptidão para criar direito real ao promitente comprador não implica atribuir a ela uma situação jurídica subjetiva *exclusiva* de direito real, uma vez levado o contrato a registro. Na verdade, a promessa de compra e venda de imóveis, ao se apresentar como situação jurídica subjetiva mista, revela em sua disciplina jurídica fatores que decorrem, ora da natureza obrigacional das prestações avençadas, ora da natureza real adquirida pelo registro, com manifesta influência daquela sobre a modulação do conteúdo desta.¹⁰

Com efeito, a promessa é apenas mais um dos exemplos crescentes na dogmática civil de ampliação dos pontos de interseção entre as situações obrigacionais e reais, motivo pelo qual as distinções estruturantes tradicionais entre as duas situações se tornam cada vez menos evidentes. Existem situações mistas, como a promessa de compra e venda de imóveis, que têm características típicas e tradicionais dos direitos reais e das relações obrigacionais. A contraposição entre as figuras perde, paulatinamente, “nitidez nas suas fronteiras”.¹¹

Isto significa dizer que se a promessa de compra e venda de imóveis for levada a registro, a relação jurídica até então puramente obrigacional se travestirá de nova roupagem

⁹ A precisão na investigação em torno dos efeitos produzidos pelo direito real do promitente comprador se revela, em última análise, como esforço no sentido de dar conteúdo à distinção que o próprio Código Civil atribui. Tal diferenciação será sempre tormentosa porque as situações obrigacionais cada vez mais se assemelham, em suas características, às situações reais, e vice-versa. Com bem anota ROBERTA MAURO E SILVA, “se direitos reais e obrigacionais não chegam a ser completamente idênticos, não mais subsistem os critérios distintivos que justificavam um tratamento diferenciado” (Relações reais e relações obrigacionais: propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 98).

¹⁰ A relação de simbiose entre as situações obrigacionais e reais já foi muito bem delineada por ROBERTA MAURO MEDINA MAIA, para quem: “Olhando pelo prisma funcional, é possível perceber que, enquanto aquilo que se convencionou chamar de direito obrigacional revela muito sobre as razões por trás da atribuição de um bem, além de servir, com frequência, de fundamento jurídico às suas ‘mudanças de mãos’, os nossos velhos direitos reais corresponderiam, justamente, à medida de atribuição, ou seja, o quanto de uso, gozo ou disposição será transferido a uma pessoa específica. Quando aqui se fala na inegável simbiose de tais instrumentos, tem-se em mente o fato de que, enquanto um vínculo obrigacional pode ser a causa da atribuição de um bem, a atribuição do bem em si mesma considerada poderá (e deverá) ser fonte de novas obrigações” (*Teoria geral dos direitos reais*, cit., p. 275). No caso da promessa, as situações obrigacionais dela decorrente se revelam não somente como princípio ativo da atribuição do bem ao promitente comprador, mas também como situações que influenciarão na modulação da medida de atribuição patrimonial conferida pela situação real decorrente do registro. Na mesma direção, seja permitido citar, mais uma vez, REIS JÚNIOR, Antonio dos Reis. *A promessa de compra e venda de imóveis...*, cit., pp. 70-74.

¹¹ “A contraposição (entre situações reais e de crédito), todavia, perdeu nitidez nas suas fronteiras. Existem situações mistas que têm características típicas e tradicionais dos direitos reais (realità) e das relações obrigacionais” (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*, cit., pp. 896-897).

estrutural, apresentando-se agora não como situação puramente real, mas como situação jurídica subjetiva mista, formada pela simbiose entre situação obrigacional e real.

Nesse caso, cumpre esclarecer qual o conteúdo do direito real do promitente comprador, a ensejar alteração da disciplina jurídica originária, de cunho meramente obrigacional.

2. O direito real do promitente comprador

Conquanto já se tenha afirmado que a doutrina e jurisprudência receberam com certa tranquilidade o novo direito real do promitente comprador, previsto originalmente nos artigos 5º e 22 do Decreto-Lei n. 58/1937, e consagrados pelo Código Civil de 2002 em seu artigo 1.225, VII, a mesma calma não enfeitou os estudiosos no que concerne à sua natureza ou ao seu conteúdo.

Em obra clássica, DARCY BESSONE DE OLIVEIRA ANDRADE interpretou o direito real do futuro adquirente como “direito real de garantia” que lhe confere a lei. Até os dias atuais esta é uma das posições antagônicas mais marcantes na dogmática.¹²⁻¹³

Noutro sentido, dentre aqueles que compreendem o direito real do promitente comprador como direito real sobre a coisa alheia,¹⁴ já se imputou a natureza de direito real de gozo ou de fruição. Nesta direção, afirma SÍLVIO RODRIGUES que “*o que visou o legislador não foi afetar a coisa ao pagamento preferencial do credor, mas, sim,*

¹² Segundo o autor, o referido direito real “destina-se a tornar certo que, satisfeita a condição (pagamento integral do preço), o imóvel, - sem embargo de quaisquer relações que a seu respeito, porventura, se estabeleçam posteriormente à averbação ou inscrição da promessa, - será considerado livre e desembaraçado para o efeito da prestação do fato prometido, isto é, para a efetivação do negócio de disposição convencionado no contrato preliminar” (ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. *Promessa...*, cit., pp. 103-104).

¹³ Segue o autor esclarecendo que “esse novo direito (de garantia) apresenta, é certo, singularidades. Se o penhor, a anticrese e a hipoteca podem garantir qualquer obrigação, inclusive a que não tenha relação com a coisa dada em garantia, ele, diversamente, se destina a garantir unicamente a prestação prometida no contrato preliminar, relativo à própria coisa. A garantia, além disso, se realiza de modo peculiar. Não autoriza a apreensão judicial da coisa, para venda em praça e pagamento preferencial do credor, como ocorre na hipoteca e no penhor; nem legitima a percepção dos respectivos frutos e rendimentos a título de compensação da dívida, como sucede na anticrese. Mas, como em qualquer desses três casos (hipoteca, penhor e anticrese), as alienações e onerações ulteriores da coisa não afetam a garantia, não desguarnecem o crédito garantido” (*ibidem*, p. 104).

¹⁴ Para a maioria da doutrina, seria inexorável apenas a conclusão de não se tratar de direito real sobre a coisa própria, como esclarece ORLANDO GOMES: “Inadmissível assimilá-lo ao direito de propriedade. Para aceitá-lo, preciso seria chegar ao absurdo de que, com o *registro* imobiliário da promessa, se transfere o domínio. Se a transmissão da propriedade ocorresse nesse momento, seria uma superfetação a exigência legal do título translativo, seja a escritura definitiva, seja a sentença de adjudicação. Ademais, a *anotação preventiva* do contrato de promessa irrevogável não determina a modificação do seu registro. A propriedade do bem continua em nome do promitente-vendedor, embora com o ônus, com que foi limitada. Evidente se torna, assim, que o compromissário não tem o direito real sobre coisa própria” (*Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 295) (grifos do autor).

conferir ao promissário comprador uma prerrogativa sobre a coisa vendida".¹⁵

Consciente de que a promessa se apresenta como situação subjetiva mista, ARNOLDO WALD entende que o registro gera direito real *ad rem* – direito de adquirir a coisa, isto é, de incluir o imóvel no seu patrimônio – *“formando uma categoria no campo dos direitos reais em que incluiríamos ao lado da promessa o direito criado pelo pacto de retrovenda cujas consequências são aliás análogas”*.¹⁶

Já MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES acentua tratar-se o direito real do promitente comprador de espécie de *direito real de aquisição*, com características e finalidades distintas dos direitos reais tradicionalmente consagrados.¹⁷ Essa foi a opção do legislador do Código Civil vigente ao dispor que a promessa, *“em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público, e registrada em Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do bem”*.¹⁸

Imbuído da consciência de que o direito real do promitente comprador tem características peculiares diversas dos direitos reais de gozo ou garantia, ORLANDO

¹⁵ RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil: direito das coisas*. vol. 5. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 314.

¹⁶ WALD, Arnaldo. *Direito das coisas*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1995, p. 208. Entretanto, o mesmo autor em outra obra afirmou que tanto o Decreto-Lei n. 58/37 quanto a Lei n. 6.766.79 “atribuem ao promitente comprador (chamado de compromissário comprador) um *direito real de aquisição*, desde que sejam tais contratos registrados (no competente Registro de Imóveis)” (WALD, Arnaldo. *Obrigações e Contratos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994, p. 255) (grifos do autor).

¹⁷ “Finalmente, temos essa figura jurídica recém-introduzida no nosso Direito, a do ônus real resultante do compromisso de promessa de compra e venda, a que denominamos de direito real de aquisição, o qual, do mesmo modo, se reflete sobre o *ius disponendi*, por isso que, quando mesmo o devedor venha a alienar a coisa que prometeu vender, o comprador, ao adquiri-la, se subordina igualmente ao ônus real, que sobre ela pesa, ou seja, a obrigação de outorgar a escritura definitiva” (*Curso de Direito Civil: direitos reais limitados*. vol. VII. Atual. José Serpa de Santa Maria. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001, p. 238). Essa concepção se tornou a mais difundida, ganhando adesão de doutrinadores importantes como CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA: “É um direito real novo, pelas suas características, como por suas finalidades. E deve, consequentemente, ocupar um lugar à parte na classificação dos direitos reais. Nem é um direito pleno e ilimitado (propriedade), nem se pode ter como os direitos reais limitados que o Código Civil, na linha dos demais, arrola e disciplina. Mais próximo da sua configuração andou Serpa Lopes, quando fez alusão a uma categoria de *direito real de aquisição*, ocupada pela promessa de venda” (*Instituições de direito civil*. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 286) (grifos do autor).

¹⁸ “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”. Em verdade, não por acaso, tal dispositivo já havia sido inserido no Projeto de Código Civil elaborado pela Comissão de 1965, da qual fazia parte CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (*Instituições de direito civil*, cit., p. 286).

GOMES afirma haver direito real *sui generis*.¹⁹⁻²⁰

Não obstante se defenda aqui posição próxima a de ORLANDO GOMES, para quem o direito real do promitente comprador é direito real *sui generis*, tem-se a convicção de que é verdadeiramente relevante identificar antes o *conteúdo* deste direito real que propriamente a sua natureza, porquanto esta se restringe ao campo da abstração estrutural, cuja importância é inferior à real percepção funcional de seu conteúdo, dando-se mais atenção ao escopo do direito real do promitente comprador (para que serve) que à sua estruturação (o que é).²¹ A propósito, apenas com a real compreensão do conteúdo do direito real é que se pode encaixá-lo numa estrutura taxonômica específica, se for o caso.²²

Nesta dimensão, cumpre investigar o real conteúdo do direito real do promitente comprador que, de antemão, tem seus efeitos distintos daqueles gerados pela situação jurídica obrigacional da promessa. Didaticamente, pode-se vislumbrar duas hipóteses de percepção das situações *obrigacionais* dos promitentes: (i) aquela na qual o contrato se encontra em plena execução, com o promitente comprador imitado na posse do bem e no interstício do prazo para o pagamento das prestações avençadas; (ii) a situação na qual o promitente comprador já integralizou o preço, pois efetuou o pagamento de todas as prestações pactuadas. Por sua vez, duas também são as circunstâncias relevantes para avaliar existência e os efeitos das situações jurídicas *reais*: (iii) aquela na qual o contrato é devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; (iv) a situação na qual o contrato firmado entre as partes não é levado a registro.

¹⁹ “O direito real *sui generis* do compromissário reduz-se, verdadeiramente, à simples limitação do poder de disposição do proprietário que o constitui” (GOMES, Orlando. *Contratos*, cit., p. 295). Também WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO: “O direito real, decorrente da escritura de compromisso devidamente inscrita, é de natureza *sui generis*: o proprietário não pode vender, nem onerar, o imóvel; perde ele a faculdade de dispor do bem compromissado, enquanto vigorar o contrato” (*Curso de direito civil: direito das coisas*. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 323).

²⁰ Cumpre salientar ainda a posição de BARBOSA LIMA SOBRINHO, para quem dizia ser o direito real do promitente comprador, direito real sobre a coisa própria, igualando à propriedade, pois seria ele completo, “abrangendo a própria substância, com a faculdade de destruí-la, alterá-la, transformá-la” (*As transformações da compra e venda*. Rio de Janeiro: Editora Borsoi, s.d., p. 88).

²¹ Na mesma linha de raciocínio, JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR já afirmou que “o problema das classificações parece-nos secundário” (*Compromisso de compra e venda*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2013, p. 64).

²² Mesmo porque, como alerta PIETRO PERLINGIERI, “uma mesma função realiza-se, portanto, através de várias estruturas. A escolha da estrutura, como se falou, não é deixada ao arbítrio da parte ou das partes; a variabilidade da estrutura negocial pode depender da função do negócio, em relação à qual por vezes uma determinada estrutura torna-se incompatível” (*Perfis do direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 95).

Com o registro da promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis se constitui o direito real do promitente comprador.²³ Deste modo, será conteúdo do direito real todo efeito jurídico que decorrer deste ato jurídico constitutivo do direito real. O efeito mais evidente, resultante do registro, é a oponibilidade *erga omnes* conferida à promessa, cujo resultado imediato representa limitação do poder de disposição do promitente vendedor, conferindo, de fato, maior garantia ao comprador em adquirir definitivamente o imóvel, se realizar o pagamento integral do preço. Esse efeito impede que terceiros possam *atravessar* o negócio jurídico, turbando a relação jurídica reforçada com eficácia real.²⁴ Trata-se, pois, de conteúdo de natureza negativa, que visa a impedir a produção de efeitos aquisitivos, sobre o imóvel, a favor de terceiros.

Por essa perspectiva, de fato, o promitente comprador titular de direito real tem *garantia* de que terceiros não impedirão a sua *aquisição* do imóvel por ato posterior ao registro, fato este que dependerá exclusivamente da conduta do promitente comprador em pagar integralmente o preço, cumprindo com as prestações que lhes são devidas. Assim, qualquer ato de alienação ou oneração – atos de disposição em geral – em favor de terceiros levados a cabo pelo promitente vendedor, posteriormente ao registro, serão ineficazes em face do direito real do promitente comprador. Daí porque já se disse, por um lado, tratar-se de direito real de garantia e, por outro, de direito real

²³ É o que consta no artigo 5º e 22 do Decreto-Lei n. 58/37, artigo 32, §2º, da Lei n. 4.591/64, artigo 25 da Lei n. 6.766/79 e artigo 1.417 do Código Civil de 2002.

²⁴ A propósito, essa característica foi a única encontrada por FRANCISCO CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, relacionando a situação criada pelo registro como mera pretensão de eficácia real, a simplesmente “restringir o poder de disposição” do promitente vendedor, sem mais, conteúdo que seria insuficiente para qualifica-lo como direito real, razão pela qual conclui: “o registro ou averbação segundo o art. 5º do Decreto-Lei n. 58, ou o art. 25 da Lei n. 6.766, não é direito real, nem o produz. (...) O registro ou a averbação produzem eficácia quanto a terceiros, no que concerne às alienações e onerações futuras” (*Tratado de direito privado*, tomo XIII, cit., §§1.468-1.469, pp. 180-182). Na mesma linha FRUTUOSO SANTOS: “Aquele (direito real do promitente comprador) nada mais é do que uma garantia conferida ao promitente comprador, através da proibição, ao promitente vendedor, de vender a terceiro o imóvel comprometido, ou de gravá-lo de ônus reais, após haver, a respeito do mesmo, assumido compromisso solene” (*Contrato de promessa de compra e venda de imóveis não loteados*. Rio de Janeiro: Editorial Andes, 1954, p. 101).

de aquisição.²⁵

Contudo, malgrado seja esse o principal efeito da instituição do direito real do promitente comprador previsto no art. 1.417 do Código Civil – a oponibilidade *erga omnes* como efeito capaz de atribuir maior segurança ao promitente comprador na aquisição do imóvel, a depender exclusivamente de sua conduta em cumprir integralmente com suas obrigações – a realidade jurisprudencial tem revelado novas dimensões do direito real do promitente comprador que vão além da garantia de aquisição do bem pelo pagamento integral do preço, a denotar tratar-se o direito real do promitente comprador de algo muito mais complexo e, notadamente, *sui generis*.²⁶

Dizia-se tradicionalmente que eram efeitos do direito real do promitente comprador (i) gozar e fruir da coisa; (ii) impedir a sua válida alienação a outrem; (iii) obter a adjudicação compulsória, em caso de recusa do promitente em outorgar ao

²⁵ Para DARCY BESSONE DE OLIVEIRA ANDRADE, o direito do promitente comprador “é um direito real de garantia o que lhe confere a lei” (*Promessa...*, cit., p. 103). O equívoco do autor em classificar o direito real do promitente comprador como direito real de garantia, ao lado da hipoteca, penhor e anticrese, não retira o mérito de suas construções em torno da distinção entre os efeitos pessoais e reais da promessa de compra e venda. Na verdade, o próprio autor percebe que o direito real do promitente comprador teria características gerais deslocadas daquelas relativas aos direitos reais de garantia em geral, apresentando muitas peculiaridades: “Esse novo direito apresenta, é certo, muitas singularidades. Se o penhor, a anticrese e a hipoteca podem garantir qualquer obrigação, inclusive a que não tenha relação com a coisa dada em garantia, ele, diversamente, se destina a garantir unicamente a prestação prometida no contrato preliminar, relativo à própria coisa. A garantia, além disso, se realiza de maneira peculiar. Não autoriza apreensão judicial da coisa, para venda em praça e o pagamento preferencial do credor, como ocorre na hipoteca e no penhor; nem legítima percepção dos respectivos frutos e rendimentos a título de compensação da dívida, como sucede na anticrese. Mas, como em qualquer desses três casos, as alienações e onerações ulteriores da coisa não afetam a garantia, não desguarnecem o crédito garantido”. (*ibidem*, p. 104). Por outro lado, não obstante a doutrina tenha, em sua maioria, incorporado a ideia de ser o direito real do promitente comprador direito real de aquisição, não se pode deixar de anotar que essa tese foi construída partindo-se da ideia, já há muito superada, de que o registro (e, portanto, o direito real dele resultante) é requisito e fundamento da ação de adjudicação compulsória. Nesse sentido: “pode o promitente-comprador, munido da promessa inscrita, exigir que se efetive, adjudicando-lhe o juiz o bem em espécie, com todos os seus pertences. Ocorre, então, com a criação deste direito real, que a promessa de compra e venda se transforma de geradora de obrigação de fazer em criadora de obrigação de dar, que se executa mediante a entrega da coisa” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...*, cit., p. 290); “com os arts 1.417 e 1.418 (do Código Civil) temos como superada a orientação jurisprudencial consagrada na Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça e anterior ao Código de 2002, segundo a qual o direito à adjudicação compulsória não se condicionava ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis” (NORONHA, Fernando. *Direito das obrigações*, cit., pp. 277-278).

²⁶ Até então, levando-se em consideração que o direito real do promitente comprador não se coadunava com os direitos reais de garantia, nem mesmo com os direitos de aquisição, porque a adjudicação compulsória, como se verá, independe de registro, tinha certa razão FRANCISCO CAVALCANTI PONTES MIRANDA ao informar que a vicissitude criada pelo registro era de mera atribuição de eficácia real ao negócio, mas não de direito real (*Tratado de direito privado*, tomo XIII, cit., p. 180, nota 98). Ou, de modo menos radical, dever-se-ia assumir que o direito real do promitente comprador seria simplesmente *sui generis*, mas reduzido “a simples limitação do poder de disposição do proprietário que o constitui” (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 366). Mas a casuística acabou por revelar a verdadeira fortitude do direito real do promitente comprador, com conteúdo mais extenso e próximo ao direito de propriedade. Aliás, BARBOSA LIMA SOBRINHO foi o único civilista de notoriedade a defender a natureza do direito real do promitente comprador como direito sobre a coisa própria: “Os direitos do compromissário sobre a coisa são completos, abrangendo a própria substância da coisa” (*As transformações da compra e venda*, cit., p. 88).

compromissário a escritura definitiva.²⁷

Entretanto, o direito de gozar e fruir a coisa e de obter a adjudicação compulsória representa, na verdade, não efeitos resultantes do direito real do promitente comprador, mas apenas efeitos obrigacionais oriundos da promessa de compra e venda, ainda que não levada a registro.²⁸ Se na promessa consta que o promitente comprador tomará a posse do bem imóvel, não excluindo expressamente no título qualquer limitação de uso e fruição, tal faculdade será atribuída ao promitente comprador por força da relação jurídica de caráter obrigacional.²⁹ Em igual medida, o direito à adjudicação compulsória, cujas vicissitudes já foram tratadas de maneira suficiente pela densa doutrina especializada.³⁰

Questiona-se, então, se restaria como único conteúdo do direito real do promitente comprador aquele segundo o qual o titular do direito real pode impedir a produção de efeitos de alienações ou onerações sobre o imóvel a favor de terceiros.³¹

Em verdade, a praxe jurisprudencial há muito se revela como celeiro criativo de situações jurídicas subjetivas. No que concerne às promessas sobre imóveis, surgiu a questão de saber se o promitente comprador, uma vez quitada a dívida, pode reivindicar o imóvel de terceiros, vale dizer, se é possível o promitente comprador reivindicar a posse do bem, a

²⁷ “Parece-se indiscutível ter a promessa irrevogável de venda o caráter de direito real de gozo (...) conferir ao promissário comprador uma prerrogativa sobre a coisa vendida: a) de gozá-la e de fruí-la; b) de impedir sua válida alienação a outrem; c) de obter sua adjudicação compulsória, em caso de recusa do promitente em outorgar ao promissário a escritura definitiva de venda e compra” (RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil: direito das coisas*, cit., p. 314).

²⁸ Decerto que muito se fala em direito de gozo decorrente do direito real do promitente comprador, mesmo porque o seu espaço de estudo é reservado à disciplina dos direitos reais. Contudo, os direitos de utilização da coisa não decorrem, necessariamente, de atribuição de direito real em favor do usuário, revelando-se, na praxe, mesmo nas hipóteses de promessas não levadas a registro. Na realidade, o uso e a fruição do imóvel prometido à venda é objeto do ajuste contratual, independentemente do registro. Tal situação não é estranha ao ordenamento, como se pode perceber pelo simples contrato de locação de imóveis, em que o locatário, por direito de cunho obrigacional, tem direito de usar e fruir da coisa nos limites do contrato e da lei. A propósito, esse é um dos exemplos utilizados por PIETRO PERLINGIERI para indicar verdadeira tendência de superação das distinções entre situações obrigacionais e reais, a caminhar no sentido de um direito comum das relações patrimoniais: “existem situações mistas que têm características típicas e tradicionais dos direitos reais (*realità*) e das relações obrigacionais. Pense-se no arrendamento rural, na locação de uma habitação e, de forma geral, nas situações qualificadas como pessoais de fruição” (*O direito civil na legalidade constitucional*, cit., p. 897).

²⁹ Ao diferenciar a promessa da simples compra e venda, RICARDO ARONNE destaca que enquanto nesta a verdadeira tradição, desde logo, com a transferência da propriedade, naquela o que se transfere é apenas a posse do imóvel: “Ao firmar a promessa, o que é recebido pelo promitente comprador é a posse, na condição de *ius possessionis*, ou seja, pela via obrigacional esse tem o direito à posse” (*Por uma nova hermenêutica dos direitos reais limitados*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 362).

³⁰ Para um panorama sobre a questão, permita-se remeter a REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis...*, cit., pp. 156-178.

³¹ Como destacaram FRANCISCO CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA e ORLANDO GOMES, nota 26, *supra*.

cargo de terceiro que injustamente o possua ou detenha (art. 1.228, *caput*, do Código Civil), com fundamento no *domínio* que exerce sobre o imóvel. Neste caso, ressalte-se, está-se diante de caso no qual o promitente comprador levou seu contrato a registro, adquirindo direito real do promitente comprador, mas sem ter obtido, por variadas razões, a outorga da escritura definitiva, que lhe daria o direito à obtenção do registro aquisitivo na matrícula do imóvel.

Segundo JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR o promitente comprador, “*uma vez pago o preço, e com contrato registrado, pode reivindicar o imóvel de quem quer que injustamente o possua*”. Neste caso, o aludido autor entende que deve ser estendido ao promitente comprador o disposto no art. 524 do Código Civil de 1916 (atual art. 1.228 do Código Civil).³²

Com efeito, o registro da promessa tem o condão de gerar para o promitente comprador direito real em seu favor. Diversamente dos direitos de cunho obrigacional, o direito real tem *inerência* ou *imanência* com a coisa, de modo que a relação jurídica se estabelece imediatamente sobre a coisa, sem intermediários.³³ Assim, ainda que a relação jurídica se constitua como relação entre situações jurídicas subjetivas, dotadas de ampla complexidade, nessas hipóteses, as situações jurídicas estão vinculadas à coisa ou a *res*, de maneira tal que, estruturalmente, diferenciam-se daquelas de situações de cunho eminentemente obrigacional, antes concentradas na conduta das partes, ou, simplesmente, na *prestação*.³⁴

A questão a saber é em que medida os direitos do promitente comprador são resultado da atribuição a ele de direito real sobre a coisa. À guisa de síntese, questiona-se se o direito do promitente comprador de imitar-se na posse do imóvel e defendê-la de terceiros contra turbação ou esbulho é oriundo do direito real do promitente

³² *Compromisso de compra e venda*, cit., p. 96.

³³ “(...) nos direitos reais o poder do credor é exercido imediatamente sobre a coisa, ao contrário dos direitos de crédito, exercido de maneira mediata, isto é, com a intermediação do devedor. Daqui a inerência ou imanência do vínculo jurídico à coisa” (TEPEDINO, Gustavo. *Teoria dos bens e situações jurídicas reais: esboço de uma introdução*. In: *Temas de direito civil*. t. 2. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 139).

³⁴ “A noção de situação real deriva da relação, não só de dependência, mas também de inerência, entre o direito e o seu objeto, entre a situação e o bem: a situação real grava sobre uma res determinada, específica. A situação creditória, não tendo uma relação de inerência ou de imanência com uma res, se realiza mediante o adimplemento e a obtenção de um resultado” (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*, cit., p. 897). O tema é lugar comum na obra dos civilistas mais notórios, a exemplo de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA: “Já tivemos ensejo de os conceituar (direitos reais), distinguindo-os dos de crédito, dizendo que os primeiros (*iura in re*) traduzem uma dominação sobre a coisa, atribuída ao sujeito, e oponível erga omnes, enquanto que os outros implicam na faculdade de exigir de sujeito passivo determinando uma prestação” (*Instituições...*, cit., p. 1).

comprador; se o direito de usar e fruir o imóvel é resultante da atribuição do direito real do promitente comprador; ou se o direito de dispor, realizando cessão da promessa a terceiro (trespasse), resulta do direito real do promitente comprador.

Na verdade, a promessa de compra e venda de imóveis, como qualquer contrato, tem o seu regulamento concreto integrado pela autonomia privada, ao lado dos demais valores que circundam o centro de interesses negocial (previsões normativas pré-estabelecidas, função social do contrato, boa-fé objetiva, dentre outros valores superiores tornam o negócio merecedor de tutela do ordenamento jurídico). É esse o motivo pelo qual todas as situações acima descritas podem ser objeto do acordo de vontades firmado entre as partes, porque amparadas pela lei e pela autonomia privada.³⁵

Em regra, a promessa de compra e venda de imóveis, por ter o desiderato de, ao final, reverter-se em contrato definitivo de compra e venda, a denotar aptidão para transferir o bem imóvel tão logo o promitente comprador realize o pagamento integral do preço, confere ao promitente comprador os direitos, *de cunho obrigacional*, de imitir-se na posse do imóvel, usar e gozar o bem, e ceder a posição jurídica de promitente comprador a quem se interessar possa.³⁶ Tal situação não se distingue tanto daquela relativa ao locador ou arrendatário, que têm direitos semelhantes sem distribuir dúvidas acerca da natureza puramente obrigacional de suas situações jurídicas subjetivas.³⁷ A propósito, são essas as situações jurídicas obrigacionais criadas, a rigor, pela promessa de compra e venda não levada a registro.

³⁵ A jurisprudência é repleta de julgados que evidenciam a utilização das ditas faculdades do domínio por decorrência não de direito real, mas de simples efeito obrigacional da promessa. Nesse sentido, o entendimento pacífico de que “o promitente comprador é responsável pelo pagamento das cotas condominiais, quando está na posse, no uso e no gozo do bem, *ainda que não registrado o compromisso de compra e venda do imóvel*” (Tribunal de Justiça do Paraná, Apelação n. 0282590-5, Rel. Des. Cláudio de Andrade, j. 23.11.2005) (grifos nossos).

³⁶ Todavia, para que a cessão, também designada de trespasse, produza efeitos em face do loteador, ou do promitente vendedor, a este deve ser dada ciência (e não anuência) do negócio ou deve o negócio ser levado a registro, nos termos do artigo 31, §1º, da Lei n. 6.766/79: “A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão”.

³⁷ Veja-se que o conceito do contrato de locação já carrega o conteúdo do direito de usar e fruir do bem: “locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e o gozo de coisa não-fungível” (GOMES, Orlando. *Contratos*, cit., p. 332), distinguindo-se do direito real de usufruto apenas em razão do seu caráter pessoal: “o usufruto e a locação conferem o direito de desfrutar coisa alheia, mas o direito do locatário é pessoal e o do usufrutuário, real” (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 334).

Entretanto, há situações outras que inexoravelmente requerem seja o promitente comprador titular de direito real. Isto é, além da situação jurídica limitadora do poder de disposição do promitente vendedor, decorrente do registro do contrato (direito real de aquisição), para que o promitente comprador possa reivindicar o imóvel contra terceiros, bem como exercer outras prerrogativas a ele garantidas pela relação de inerência com a coisa, deve ter ele *direito real*, porque a pretensão subjacente à ação reivindicatória, v.g., é orientada pelo *domínio* do bem imóvel,³⁸ como meio de exercício do *direito de sequela*, exclusivo dos direitos reais.³⁹ E ao promitente comprador é dado o direito de sequela porque, como se passa a defender, o direito real inerente à promessa registrada tem aptidão para transferir, em determinada hipótese, o *domínio compromissário* do imóvel ao promitente comprador.

3. O domínio compromissário

Durante muito tempo, a clássica e relevante doutrina sobre a promessa de compra e venda de imóveis destacou um aspecto para ela muito claro desse peculiar negócio jurídico: a promessa de compra e venda de imóveis, por se tratar de contrato preliminar de compra e venda, não enseja transferência de domínio, fato que ocorrerá apenas com a outorga da escritura definitiva.⁴⁰

FRANCISCO CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, ao justificar a sua posição segundo a qual

³⁸ FRANCISCO CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA insere a ação reivindicatória dentre aquelas “ações que nascem do domínio”, observando que “a ação mais relevante é a ação de reivindicação, ainda quando inserta em embargos de terceiro senhor da coisa. Nasce da pretensão reivindicatória, do *ius vindicandi*” (*Tratado de direito privado*. Tomo XIV. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, pp. 81-82). De igual modo, SÍLVIO RODRIGUES: “a ação de reivindicação, ação real que é, tem como pressuposto o domínio” (*Direito civil: direito das coisas*, cit., p. 78).

³⁹ A sequela – em sua mais ampla extensão – não se manifesta apenas nos direitos de garantia. É expressada também na parte final do artigo 1.228 do Código Civil, segundo o qual “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o *direito de reavê-la* do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”, eis por que integra o conteúdo do domínio (*ius vindicandi*) porque “de nada valeria ao dominus, em verdade, ser sujeito da relação jurídica dominial e reunir na sua titularidade o *ius utendi, fruendi, abutendi*, se não lhe fosse dado do direito de reavê-la de alguém que a possuísse injustamente, ou a detivesse sem título” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...*, cit., p. 70).

⁴⁰ “Compreende-se melhor o conteúdo do direito real em questão considerando-se que, mesmo depois de pago o preço, o domínio não passa ao promissário senão por via do negócio de disposição prometido, a integrar-se com o contrato de compra e venda, ou com a adjudicação compulsória, e a transcrição” (ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveria. *Promessa...*, cit., pp. 104-105).

o registro da promessa não cria direito real, mas apenas atribui eficácia real ao negócio,⁴¹ sustenta que se o registro resultasse em direito real “o direito do titular do pré-contrato já seria o domínio, sendo excrescência o negócio jurídico posterior: a escritura definitiva não passaria de *bis in idem*”.⁴² Tal raciocínio para ele seria inadmissível nas promessas de compra e venda de imóveis em razão da sua característica de “contrato preliminar”, que não teria como conteúdo obrigação de transferir o bem, mas a obrigação de fazer correspondente à manifestação de novo acordo de vontades.

Ocorre que a promessa não se encaixa perfeitamente no modelo dos contratos preliminares, tratando-se, ao máximo, de contrato preliminar impróprio, mas com particularidades que o distingue até mesmo dos outros contratos preliminares impróprios.⁴³ Isso porque o “contrato definitivo” é ato prescindível para a aquisição da propriedade por parte do promitente comprador, seja em razão da possibilidade de ajuizamento da ação de adjudicação compulsória (que aproxima a promessa dos contratos preliminares impróprios), seja em virtude da redação do art. 26, §6º, da Lei n. 6.766/79, incluído pela Lei n. 9.785/99 (que aproxima a promessa dos contratos definitivos),⁴⁴ pela qual se reconhece o instrumento do contrato, acompanhado da prova de sua quitação, como título idôneo para o registro da propriedade do lote adquirido.⁴⁵

⁴¹ A tese de PONTES DE MIRANDA é semelhante à adotada por grande parcela da doutrina portuguesa, que em maioria não inclui o direito do promitente comprador resultante do registro como direito real, mas apenas como direitos resultantes da eficácia real do contrato-promessa, pois o direito real “traduz uma afectação jurídica de uma coisa” (MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil português*. Vol. II. Tomo II. Coimbra: Almedina, 2010, p. 355), e mais: “por efeito da promessa, o respectivo beneficiário é apenas titular de um direito de natureza creditória: o direito de exigir do promitente a celebração do contrato definitivo, podendo conseguir esse resultado através da execução específica” (MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ónus reais*. Coimbra: Almedina, 1990, p. 253), razão pela qual “o contrato-promessa dotado de eficácia real é um negócio jurídico em que uma das partes promete transmitir ou constituir um direito real sobre bens imóveis ou móveis sujeitos a registo que, mediante declaração expressa e inscrição no registo, goza de eficácia real” (SANTOS JUSTO, António dos. *Direitos reais*. Coimbra: Coimbra Editora, 2007, p. 452). Aliás, é o que consta no próprio Código Civil português: “artigo 413º (eficácia real da promessa) 1. À promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo, podem as partes atribuir eficácia real, mediante declaração expressa e inscrição no título”. Em sentido contrário, no sentido da atribuição de verdadeiro direito real de aquisição INOCÊNCIO GALVÃO TELLES: “sendo a promessa registada antes de o ser a venda (a terceiro), prevalecerá a primeira sobre a segunda. Não explicita a lei em que consiste esta prevalência. Consiste ela, a nosso ver, em o promissário ficar com um direito real de aquisição (*Manual dos contratos em geral*. Coimbra: Coimbra Editora, 2010, p. 227).

⁴² *Tratado de direito privado*, tomo XIII, cit., §1.464, p. 155.

⁴³ REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis...*, cit., pp. 46-57.

⁴⁴ Lei 6.766. Art. 26. §6º. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação (Redação dada pela Lei nº 9.785/1999).

⁴⁵ A propósito, veja-se o teor do Enunciado nº 87 da I Jornada de Direito Civil, organizada pelo Conselho da Justiça Federal: “também se considera título translativo, para fins do art. 1.245 do novo Código Civil, a promessa de compra e venda devidamente quitada”.

Sendo assim, se o promitente comprador não necessita da conduta colaborativa posterior do promitente vendedor (outorga da escritura definitiva) para adquirir a propriedade, como PONTES DE MIRANDA pressupôs, a questão que se põe é saber se o promitente comprador que leva a promessa a registro, adquirindo direito real, pode obter, em razão desse ato, o domínio sobre o bem, mesmo sem a outorga da escritura definitiva e sem o registro definitivo da propriedade do bem em seu favor. Para responder a esse questionamento é preciso levar em consideração duas hipóteses possíveis, com as respectivas posições jurídicas atribuídas às partes em cada uma delas.

Se o promitente comprador celebra o negócio jurídico e leva o instrumento do contrato a registro no Cartório de Registro de Imóveis, em favor dele é instituído o direito real do promitente comprador, na forma do art. 1.225, VII, do Código Civil, ainda que não tenha pago a integralidade do preço, vale dizer, a constituição do direito real do promitente comprador depende apenas do registro da promessa, cujo efeito imediato é a criação de limitação ao poder de dispor do promitente vendedor, pela oponibilidade *erga omnes* obtida a partir do registro. Porém, o conteúdo do direito real do promitente comprador não se encerra nesse aspecto, pois o *pagamento integral do preço* é situação jurídica que influirá na vicissitude do conteúdo desse direito real, ainda que não seja relevante para a sua constituição, cujo pressuposto é apenas o registro do contrato.⁴⁶

Quer-se afirmar que o conteúdo do direito real do promitente comprador não se esgota na limitação do poder de dispor do promitente vendedor, pois pode ir além. Se o mesmo promitente comprador que levou o instrumento do contrato a registro integralizar o pagamento do preço, o direito real do promitente comprador se expandirá para além das fronteiras do chamado “direito real de aquisição”.⁴⁷ Nesta hipótese, o promitente

⁴⁶ São duas as perspectivas em torno do registro e do pagamento do preço integral: a) o registro é pressuposto ou requisito do direito real do promitente comprador; b) o pagamento integral do preço é situação obrigacional que repercute na modulação do conteúdo do direito real. Nesse aspecto, queda-se ainda mais intensa a relação simbiótica entre o direito real e obrigacional na promessa de compra e venda, como situação jurídica mista, embora ainda seja de grande relevo distinguir as situações jurídicas que resultam da relação obrigacional das situações jurídicas que resultam na relação jurídica real.

⁴⁷ Como se acentuou, o dito “direito real de aquisição”, conquanto tenha sido incorporado pelo Código Civil de 2002, não se encaixa, com precisão, no conteúdo do direito do promitente comprador. Essa associação entre o direito real de aquisição e o direito real promitente comprador é produto da tese que considerava a aquisição do direito real como pressuposto para a ação de adjudicação compulsória. Curiosamente, ainda que tal tese tenha sido superada (veja-se Capítulo 2), parcela relevante da doutrina passou a adotar acriticamente a ideia de que o direito real do promitente comprador era direito real de aquisição, doutrina esta que, concomitantemente, afirmava que o direito de adjudicação compulsória independia do registro da promessa. Passou-se, então, a afirmar que o direito real do promitente comprador é “direito real de aquisição”, mas com conteúdo de simples limitação do poder de dispor do promitente vendedor, como já anunciava FRANCISCO CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA e ORLANDO GOMES.

comprador titular de direito real – e obrigacional, visto tratar-se de situação jurídica mista – adquire o próprio *domínio compromissário* sobre o bem,⁴⁸ nada mais podendo fazer o promitente vendedor, restando-lhe apenas a “recordação da propriedade”⁴⁹ ou a memória do domínio que outrora exerceu sobre o bem, embora a propriedade formal ainda esteja em sua titularidade.⁵⁰

É que o direito brasileiro consagrou, como regra, o sistema romano de aquisição de propriedade imobiliária, exigindo dois atos jurídicos para sua completa produção de efeitos: o título e o modo. Sendo assim o título (promessa de compra e venda de imóveis) não é suficiente à transmissão da propriedade, faltando-lhe ainda o modo, correspondente ao registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, para os casos de aquisição de propriedade imóvel.⁵¹

Entretanto, é preciso compreender que a propriedade não se confunde com o domínio

⁴⁸ Pretende-se, aqui, conferir abordagem funcional ao direito de propriedade. A perspectiva do domínio é funcional porque instrumental aos valores do ordenamento, notadamente orientados a conferir a maior segurança possível ao promitente comprador contra possíveis atos maliciosos do promitente vendedor, embora a transferência formal do domínio (propriedade) só ocorra com o registro no Cartório de Imóveis. Pela superação da abordagem exclusivamente estrutural da propriedade, leciona GUSTAVO TEPEDINO: “A propriedade pode ser estudada em dois aspectos, o estrutural e o funcional. A dogmática tradicional e, na sua esteira, o Código Civil brasileiro, preocupa-se somente com a estrutura do direito subjetivo proprietário (...). Já o segundo aspecto, mais polêmico, é alvo de disputa ideológica, refere-se ao aspecto dinâmico da propriedade, a função que desempenha no mundo jurídico e econômico a chamada função social da propriedade” (Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Estudos em homenagem ao professor Caio Tácito*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p. 311). O conceito foi apresentado pela primeira vez em REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis...*, cit., pp. 85-96.

⁴⁹ A expressão é de BARBOSA LIMA SOBRINHO: “No compromisso de compra e venda, com a irretratabilidade da promessa e a exigibilidade da escritura definitiva, não resta ao vendedor nenhum direito sobre a coisa. Denominar, pois, a essa situação de ‘propriedade nua’, é tecnicamente incorreto, pois que nada a aproxima da nua propriedade, nos casos de usufruto ou de enfiteuse; tem, apenas, um certo sabor de pitoresco, pois o que resta ao vendedor, sobre a coisa transferida, é apenas a recordação da propriedade” (*As transformações da compra e venda*, cit., p. 89-90).

⁵⁰ Tal posição, que será defendida por RICARDO ARONNE, já era ventilada por ORLANDO GOMES: “É verdade que o direito do promitente-vendedor ou compromitente se converte praticamente numa ‘recordação da propriedade’, esterilizando-se por completo, mas que pode voltar à sua plenitude se o contrato for resolvido. Sem dúvida alguma o direito do compromissário é tão extenso que se assemelha ao domínio útil” (*Contratos*, cit., p. 295).

⁵¹ Vale reproduzir a lição de CLÓVIS BEVILAQUA: “Pelo sistema do Código Civil, a transcrição do título translativo da propriedade é modo de adquirir, e não mera publicação permanente do ato. É a criação do direito real, pela inserção do título no registro de imóveis (...) sendo a transcrição modo de transferir o domínio por atos entre vivos, o alienante e o adquirente devem ser pessoas capazes; e o título a transcrever há de ser hábil para transferência do direito” (*Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 1956, pp. 125-126).

sobre o imóvel.⁵² Aquela representa caráter formal,⁵³ enquanto este representa o aspecto material da titularidade da situação jurídica subjetiva real.⁵⁴ Afirma LAFAYETTE PEREIRA, com precisão ímpar, que “o direito que constitui a essência do domínio é o direito à substância da coisa”,⁵⁵ sem o qual a propriedade seria uma “quimera”,⁵⁶ isto é, uma mera ficção ou fantasia. Queria dizer o autor que se em algum momento faltasse ao

⁵² Não é raro deparar-se o estudioso com a afirmação segundo a qual “em sentido amplíssimo, propriedade é o domínio ou qualquer direito patrimonial” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. Tomo XI. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, §1.161, p. 66)

⁵³ A dificuldade de compreender a autonomia do domínio decorre de sua construção teórica liberal ligada ao direito de propriedade, pois o domínio representaria o conteúdo do direito de propriedade, o seu aspecto interno. Neste sentido, ALBERTO TRABUCCHI: “il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l’osservanza degli obblighi stabiliti dall’ordinamento giuridico. (...) per il carattere di pienezza del diritto di proprietà, che non è somma, ma sintesi di facoltà, tutto rientra in ciò che è lecito al dominus” (*Istituzioni di diritto civile*. Padova: CEDAM, 1978, p. 412-413) ou na fórmula sintética de JEAN CARBONNIER: “La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue” (*Droit civil: les biens*. T. 3. Paris: Presses Universitaires de France, 1984, p. 140). Também os franceses, desde POTHIER, já ligavam a ideia de domínio útil ao proprietário, de maneira a superar a separação propriedade-domínio (ou os domínios superpostos) utilizada nas relações feudais de suserania e vassalagem, ainda utilizadas no Antigo Regime: “El dominio directo... no es ya sino un dominio de superioridade, y sólo es el derecho que tienen los señores de gacerse reconocer como tales, por los propietarios y poseedores de las heredades sometidas a ellos, y de exigir ciertos deberes y participaciones en reconocimiento de su derecho. Esta especie de dominio no es el dominio de propiedad, objeto del presente tratado. Con respecto a las heredades, el dominio útil es el que se llama dominio de propiedad. A quien tiene este dominio se le llama propietario... al que tiene el dominio directo simplemente se le llama Señor... No es aquele propietario de la heredad sino propiamente quien tiene el dominio útil” (PLANIOL, Marcel; RIPERT, Georges. *Tratado elemental de derecho civil*. t. III. Trad. Jose M. Cajica Jr. Pueblo: Cardenas, 1945). Entre nós, com bastante clareza FRANCISCO CLEMENTINO SAN TIAGO DANTAS: “a propriedade é o direito em que a vontade do titular é decisiva para a coisa, sobre todos os seus aspectos. Costuma-se dizer que esses aspectos podem ser encarados de dois modos: aspecto interno e aspecto externo. O aspecto interno é a senhoria; é justamente esta dominação da coisa, que o titular tem (...), o aspecto externo considera, particularmente, a relação entre o proprietário e os não proprietários” (*Programa de direito civil*. t. III. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1984, p. 93). A propósito, a separação dos aspectos internos e externos do domínio e, portanto, da propriedade, é obra dos conceitualistas alemães, que muito influenciaram o BGB: “En la definición legal de la propiedad (art. 903) aparecen con particular evidencia dos aspectos des señorío sobre la cosa: el aspecto interior, es decir, la relación del sujeto con la cosa: el propietario puede obrar sobre la cosa a su antojo; los demás titulares de derechos reales, en el limite de su derecho; el aspecto exterior, es decir, la relación del sujeto del derecho frente a otras personas” (VON TUHR, Andreas. *Derecho civil: teoría general del derecho civil alemán*. Trad. Tito Ravá. Madrid: Marcial Pons, 1998, p. 137).

⁵⁴ Ao diferenciar propriedade e domínio, sentença RICARDO ARONNE: “domínio e propriedade são termos que traduzem conceitos autônomos, ainda que complementares e não exclusivos” (*Propriedade e domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 87). Numa abordagem funcional, identifica no domínio a relação puramente real (aspecto interno) e na propriedade relação pessoal (aspecto externo). E completa: “O domínio tem por objeto uma coisa e suas faculdades, não tendo um sujeito passivo, já a propriedade, tem por objeto uma prestação, tendo sujeito passivo e não sendo de natureza real. Aí está o ponto-chave da ‘repersonalização’ buscada, onde se funcionaliza o direito real, pela via de seu instrumentalizador” (*ibidem*, p. 91).

⁵⁵ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2004, §25, p. 108. E continua o autor: “Em torno desse direito vêm, por força própria, se agrupar os direitos elementares do domínio que se conservam destacados em favor de terceiros, quando desaparece a causa legal em virtude da qual permaneciam desligados da pessoa do proprietário” (o.l.u.c).

⁵⁶ O civilista utiliza tal raciocínio para defender a temporalidade do direito real de usufruto, pois se pudesse ser exercido de modo perpétuo, a propriedade restaria estéril, subsistindo apenas o domínio útil: “a propriedade privada dos direitos de usar e fruir, se torna, por assim dizer, estéril. A perpetuidade desde estado de coisas reduziria o domínio a uma pura quimera, e só teria por efeito impedir o tirarem-se da coisa todas as utilidades e vantagens de que ela é susceptível, quando sujeita à vontade soberana do dono. Por força de motivos tão poderosos, não permite a lei que os direitos que formam o usufruto se conservem perpetuamente separados do domínio” (*Direitos das coisas*, cit., §93). Exatamente por isso, BARBOSA LIMA SOBRINHO defende que não há falar em “nua propriedade” para o promitente vendedor, pois não seria admissível a perpetuidade de tal situação, diante da inocuidade eterna da propriedade, pois “não resta ao vendedor nenhum direito real sobre a coisa” (*As transformações da compra e venda*, cit., p. 89).

proprietário o poder de aglutinação das faculdades do domínio em sua titularidade, isto é, se ao proprietário não fosse mais dada a oportunidade de consolidar as faculdades do domínio destacadas a terceiro em seu favor, a propriedade tornar-se-ia uma fantasia. E fez tal afirmação porque já tinha consciência de que seria possível a existência de propriedade sem domínio.

Decerto que este raciocínio rompe com o paradigma estrutural tradicional do direito de propriedade perante o qual se vincula esta ao domínio.⁵⁷ Mas a funcionalização dos institutos do direito civil, que se desprende da análise dogmática do objeto de estudo, revela que a verdadeira estrutura da categoria deve ser determinada a partir de sua função.⁵⁸ A função do domínio é dar ao seu titular a plenitude sobre suas faculdades; é constituir relação direta e real sobre a coisa. Constitui-se no mundo dos fatos, na realidade, na praxe, sob a tutela jurídica da legalidade, que o resguarda porque fundado num título idôneo.⁵⁹

Não é outra a conclusão daqueles que optam pela releitura dos institutos sob perspectiva funcional. Ao propor nova hermenêutica para os direitos reais, RICARDO ARONNE logo percebeu que o direito real do promitente comprador, acompanhado da quitação do preço, é capaz de transferir o domínio para a titularidade deste, ainda que a propriedade permaneça com o promitente vendedor:

Com o registro da promessa, há o destaque do *jus disponendi* ao promitente comprador. Na quitação do preço o domínio se resolve em favor desse, deixando o promitente vendedor de ter direito real sobre o bem objeto do negócio. E, finalmente, na outorga da escritura, o promitente comprador recebe a propriedade.

O direito real de aquisição consiste, assim, no destaque do

⁵⁷ Não se está a afirmar que o domínio não guarda relação com a propriedade, apenas afirmar-se que propriedade e domínio são autônomos, embora complementares entre si: “sem prejuízo das suas autonomias (deve-se entender por conceitos autônomos aqueles que não se confundem, designando institutos e direito próprios ou coisas diferentes), os conceitos de propriedade e domínio são complementares e não excludentes” (ARONNE, Ricardo. *Propriedade e domínio...*, cit., p. 130).

⁵⁸ “La funzione del fatto determina la struttura. La struttura segue, non precede, la funzione” (PERLINGIERI, Pietro. *Manuale di diritto civile*. Napoli: ESI, 2007, p. 59).

⁵⁹ Nesse ponto, sobretudo porque o “domínio compromissário” se funda num título, razão ainda maior há para que seja dado a ele o devido reconhecimento e proteção. Isso porque a dogmática reconhece como domínio até mesmo a situação jurídica da “propriedade aparente”, fundada em aquisição *a non domino*: “A propriedade aparente, como uma outra ordem de domínio contingente, é um direito real que, muito embora seja certo, como objetividade jurídica, liga-se ao titular inscrito, no registro imobiliário, por uma aparência de titularidade de domínio. Ou, em outras palavras, é uma modalidade especial de domínio, com existência real no mundo jurídico, preso à titularidade aparente de um non dominus, qualificado, na posição de proprietário da coisa, por uma aparência de titularidade do direito de propriedade” (LANDIM, Francisco. *A propriedade imóvel na teoria da aparência*. São Paulo: CD, 2000, p. 258).

vínculo real de disposição mediante desdobramento do domínio, com sua atribuição ao compromitente que passa a titularizar direito real sobre coisa alheia – ainda na propriedade do compromissário –, munido de uma faculdade de resolução da parcela de domínio em poder do compromissário, mediante a quitação do preço. Quitado o preço, o domínio advém íntegro ao promitente comprador.⁶⁰

Nesse sentido, o direito real do promitente comprador, emanado do registro da promessa de compra e venda, embora atribua, de início, simples limitação do poder de dispor ao promitente vendedor, adquire conteúdo mais extenso no momento em que o promitente comprador realiza o pagamento integral do preço. Nesse instante, o promitente vendedor perde definitivamente o domínio sobre o bem imóvel prometido a venda, em favor do promitente comprador.⁶¹

Com a aquisição do que aqui se convencionou chamar de *domínio compromissário* sobre o imóvel, o promitente comprador pode não só manejar as ações possessórias para os casos de ameaça, turbação ou esbulho da posse, mas pode ainda utilizar-se da ação reivindicatória, decorrente da sequela que terá sobre o bem, em razão do domínio que exercerá sobre ele, e sobretudo do poder de dispor dele decorrente. E mais, como titular do domínio direto sobre o bem, pode ainda o promitente comprador gravá-lo ou onerá-lo, inclusive com instituição de garantia real hipotecária sobre o imóvel, fundado no

⁶⁰ *Por uma nova hermenêutica...*, cit., p. 363. No mesmo sentido, JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR: “o direito real do compromissário é, hoje em dia, o mais amplo dos direitos reais, fora o domínio pleno” (*Compromisso de compra e venda*, cit., p. 131).

⁶¹ Na esteira desse entendimento, ainda que se refira à transferência dos “direitos inerentes ao domínio” – e não à transferência do domínio propriamente dito –, julgado paradigmático do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, da lavra do Min. Carlos Alberto Menezes Direito, segundo o qual “A promessa de compra e venda irrevogável e irrevogável *transfere ao promitente comprador os direitos inerentes ao exercício do domínio* e confere-lhe o direito de buscar o bem que se encontra injustamente em poder de terceiro. Serve, por isso, como título para embasar ação reivindicatória”. Nos fundamentos do voto, o Min. Carlos Alberto Menezes Direito assevera que “é certo que o promitente comprador em uma promessa de compra e venda irrevogável e devidamente averbada, está investido de poderes mais amplos do que aqueles que a dogmática tradicional acolhia. Não se trata, apenas, de assegurar ao promitente comprador a condição de titular de um direito real concedido por legislação especial, o poder de obter a adjudicação compulsória, de ter a execução direta ou a imissão de posse, negando-lhe a legitimação ativa para a ação reivindicatória. Seria reconhecer-lhe um *minus*, diante do interesse maior de preservar o bem que lhe foi prometido vender de forma irrevogável e irrevogável. Quem tem interesse de buscar o bem assim negociado é o promitente comprador, tanto que lhe assiste direito de obter, mesmo contra o promitente vendedor, a adjudicação compulsória, investido de poderes para a imissão de posse e a execução direta” (REsp n. 55.941/DF. Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 17.02.1998). Por outro lado, o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO já negou a ação reivindicatória, ainda que a promessa já se apresentasse quitada, apenas porque ausente o registro e, por consequência, o direito real do promitente comprador: “REIVINDICATÓRIA. Requisitos. Apelante é cessionário de promessa de venda e compra, a qual se encontra quitada. Ausência do registro do compromisso e da cessão na matrícula do imóvel. Sem o registro, não se aperfeiçoa o direito real do apelante à aquisição do imóvel. Mero direito pessoal, sem o caráter reipersecutório” (Apelação n. 0005991-68.2006.8.26.0091, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 12.03.2013).

exercício do seu *domínio compromissário*.⁶²

Outro feixe de situações jurídicas subjetivas decorrentes da aquisição do domínio compromissário pelo promitente comprador – e a consequente perda do domínio útil do bem por parte do promitente vendedor – revela-se nas relações tributárias. Sendo a promessa registrada, o promitente comprador já deve ser qualificado como contribuinte, porque titular de domínio exclusivo (de natureza compromissária). É sujeito passivo originário da obrigação tributária relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano. Nos moldes do art. 34 do Código Tributário Nacional, também o seria o promitente comprador que não tenha levado o instrumento a registro, porque seria responsável tributário o “possuidor a qualquer título”.

No entanto, a situação muda para promitente vendedor. Se a promessa não foi levada a registro, não se constituindo direito real ao promitente comprador, este não adquire o domínio compromissário, mesmo diante da quitação do preço. Eis por que, neste caso, é correta a tese jurisprudencial definida pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema nº 122 dos Recursos Repetitivos).⁶³

Por outro lado, não parece consentânea com a ordem jurídica posta a tese segundo a qual permanece responsável tributário o promitente vendedor que prova que o instrumento foi levado a registro e já devidamente quitado. Isso porque, em havendo direito real do promitente comprador, este já adquiriu o domínio compromissário com a quitação do preço, perdendo o promitente vendedor o domínio útil sobre o imóvel e, irremediavelmente, a própria qualidade de proprietário, que se queda abandonada ao aspecto formal. Neste caso, não deveria ser capaz de gerar – a partir disso – qualquer direito ou dever na esfera jurídica do promitente vendedor. O registro aquisitivo do bem sequer depende de conduta do promitente vendedor, podendo o promitente comprador, de posse do instrumento de quitação, efetuar o registro aquisitivo a seu favor (art. 26, §6º, da Lei nº 6.766/79). Poder-se-ia até admitir que o proprietário formal (promitente

⁶² Mais uma vez, no escólio de JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR: “se se permite ao enfiteuta, isto é, ao titular do domínio útil, como também ao titular do domínio direto e ao titular do domínio resolúvel, a faculdade de hipotecar, só porque a lei usa expressamente a palavra ‘domínio’, não é razoável negar essa mesma faculdade a quem é titular de direitos reais mais amplos, isto é, a quem já é titular do conteúdo do domínio” (*Compromisso de compra e venda*, cit., p. 131).

⁶³ “1-Tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU; 2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Súmula nº 399)” (STJ, Tema Repetitivo nº 122, REsp nº 1111202/SP e REsp nº 11110551/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, julgado em 10/06/2009).

vendedor), neste caso, pudesse manter-se responsável – pelo teor do art. 34 do CTN – apenas se não demonstrar que já emitiu o instrumento de quitação a favor do promitente comprador. Esta seria a solução mais compatível com a real extensão e profundidade do instituto.

Tanto é verdade que a promessa de compra e venda de imóvel, registrada e quitada, confere ao titular do direito real do promitente comprador a aquisição do *domínio compromissário*, que nada impede à referida transação – ultimada com a quitação – caracterizar-se como fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).⁶⁴

Por tudo isso, percebe-se que o direito real do promitente comprador é algo mais que o simples direito à limitação do poder de dispor do promitente vendedor, porquanto o conteúdo desse direito real pode expandir-se conforme as vicissitudes ao longo do desenvolvimento da relação jurídica compromissária, notadamente com a integralização do preço.⁶⁵ Em verdade, o direito real do promitente comprador é mais do que o direito real de aquisição, podendo alcançar mesmo o direito ao domínio compromissário sobre o imóvel, ao se verificar o pagamento integral do preço.

Daí porque se defende ser o direito real garantido no art. 1.225 VII, do Código Civil, de natureza *sui generis*, peculiar e único à relação jurídica estabelecida na promessa de compra e venda de imóveis;⁶⁶ ou, em razão da positivação da “natureza jurídica” do direito real do promitente comprador como “direito real de aquisição” (art. 1.417), que seja esse compreendido da maneira aqui exposta, com conteúdo mais largo, fluido e

⁶⁴ Já argumenta KIYOSHI HARADA que, embora o compromisso de compra e venda registrado, por si só, não se constitua como fato gerador de ITBI, exigindo-se a transferência formal da propriedade, na esteira dos precedentes do SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (Primeira Turma, Ag. Reg. no Agravo de Instrumento nº 674.423/MG, Rel. Min. Dias Toffoli, dje. 08/10/2013; Segunda Turma, Ag. Reg. no Recurso Extraordinário nº 798.241, Rel. Min. Carmén Lúcia, dje 10/04/2014), passará a sê-lo se acompanhada de efetiva cessão de direitos e deveres definitivos sobre o imóvel, autorizada pela parte final do art. 156, II, da Constituição Federal (*ITBI*: doutrina e prática. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2016, p. 189). É o que se tem – invariavelmente – com a quitação do preço em promessa irrevogável, independentemente de novo acordo de vontades.

⁶⁵ Também no sentido de uma ampliação no conteúdo do direito real do promitente comprador, calcado na doutrina de JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR, defende MARCO AURÉLIO S. VIANNA: “Cuida-se de direito real, porque, como já ensinava José Osório de Azevedo Jr., no estudo do tema, no direito anterior, isso decorre da postura do adquirente, muito mais do que do texto da lei, porque ele tem a utilização da coisa, pode dispor do direito, mediante cessão, goza de sequela, estando autorizado a haver o bem de terceiro, o que é apanágio do direito real; pode se opor à ação de terceiros voltada para ofensa ao seu direito, havendo oponibilidade erga omnes, em dos atributos dos direitos reais. Pensamos que ele pode até manejar ação de imissão de posse, sendo certo que se tem admitido até mesmo legitimidade para ação reivindicatória. O poder de disposição do promitente comprador, a sequela e a preferência autorizam dizer que se cuida de direito real” (*Comentários ao novo Código Civil*: dos direitos reais. v. XVI. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 691).

⁶⁶ Essa situação é reconhecida por JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR: “O fato é que aqui vicejou um direito real com características muito peculiares, que impossibilitaram enquadrá-lo nas classificações usuais” (*Compromisso de compra e venda*, cit., p. 75)

variante, como sói ocorrer com a própria relação complexa da promessa de compra e venda de imóveis.⁶⁷

4. Conclusões

A investigação aqui apresentada procurou revelar os resultados de extensa pesquisa por uma proposta de releitura sistematizada e atualizada do direito real do promitente comprador, com foco na identificação de sua função e, por via de consequência, da verdadeira extensão e profundidade de seu conteúdo.

Para isso, partiu-se da premissa de que, sendo a promessa de compra e venda de imóveis instrumento apto a gerar situação jurídica subjetiva mista, é possível criar efeito obrigacional e real, simultaneamente, e de maneira tal que o desenvolvimento daquela pode influenciar no conteúdo desta. Por este caminho, percebe-se que o conteúdo do direito real do promitente comprador é mais vasto que aquele tradicionalmente reservado ao direito real de aquisição.

De fato, com o registro da promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, constitui-se direito real do promitente comprador, exaltando-se como efeito mais evidente, resultante do registro, a oponibilidade *erga omnes* conferida à promessa, cujo resultado imediato representa limitação do poder de disposição do promitente vendedor. Este conteúdo limitado à restrição da faculdade de dispor do imóvel prometido à venda para terceiros, exprime a ideia de que o direito real confere maior garantia ao adquirente, desde que realize o pagamento integral do preço. Trata-se do que se convencionou denominar de direito real de aquisição, de conteúdo marcadamente

⁶⁷ Essa última parece ser a posição adotada por RICARDO ARONNE, que construiu raciocínio que se coaduna com o exposto até aqui, mas preferiu conferir ressignificado ao “direito real de aquisição”, ampliando seu conteúdo: “A titularidade do direito real de aquisição instrumentaliza esfera de disposição dominial que lhe permite opor dever de abstenção aos demais, que tenham condutas que venham a impossibilitar sua aquisição no modo estipulado na promessa, preservando o estado do bem, para o alcance de sua pretensão. Porém, não se esgotam nesse aspecto garantidor a titularidade e o vínculo real em apreço. Quitada a promessa, é adquirido, por via resolutória, o domínio pelo compromitente, que passa ao exercício da pretensão da venda, com a outorga da propriedade” (*Por uma nova hermenêutica...*, cit. p. 379). A propósito, tanto é verdade ser o direito real do promitente comprador *sui generis*, ou ao menos direito real de aquisição com conteúdo próprio, que as características aqui expostas de aquisição do domínio compromissário não se estendem a todo e qualquer direito real de aquisição. Apenas a título de exemplo, a inovação trazida pela Lei n. 13.043/2014, ao conferir o direito real de aquisição ao fiduciante nas alienações fiduciárias em garantia de bem móvel ou imóvel, nada tem a ver com o direito real do promitente comprador: “Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor”. De fato, o disposto no art. 1.368-B, *caput*, do Código Civil confere apenas o direito real de aquisição no sentido tradicional, conferindo ao fiduciante a garantia pela limitação do poder de dispor do fiduciário, que detém a propriedade resolúvel do bem, com simples escopo de garantia. Nada mais que isso.

negativo.

Contudo, percebe-se que é possível extrair conteúdo positivo do direito real do promitente comprador, conferindo a ele não apenas uma garantia de proteção contra atos de disposição do alienante, mas também feixe de direitos a ele reservados em virtude da consolidação do domínio compromissário a seu favor. Tal extensão de efeitos ocorre que o titular do direito real realiza o pagamento integral do preço, quitando o débito em face do promitente vendedor.

Este efeito originalmente obrigacional repercute na situação jurídica subjetiva real, aplicando os horizontes de tutela do promitente comprador. Passa ele a ter direitos típicos de proprietário, ainda que não tenha a propriedade formal. Tudo em razão da aquisição do domínio compromissário, extraído do sistema por uma leitura funcional da categoria. A título de exemplo, o promitente comprador passa a ter legitimidade para (i) propor ação reivindicatória, (ii) gravar de ônus real o seu direito aquisitivo registrado e quitado, pela via da hipoteca, assim como (iii) deve ter o poder de liberar o promitente vendedor das obrigações tributárias vinculadas ao imóvel, quando demonstra ao Fisco que já emitiu a quitação da promessa registrada ao promitente comprador, eis que lhe restou apenas a “mera recordação de propriedade”.

Pretendeu-se, enfim, ainda que modo tímido e não conclusivo, contribuir para o desenvolvimento da matéria, jogando luzes sobre a necessidade de ressignificação do já tradicional direito real do promitente comprador, dando início aos debates sobre quais serão os limites da extensão do direito real do promitente comprador sob esta nova roupagem.

Referências

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. *Promessa de compra e venda de imóveis*. Belo Horizonte: Ed. Santa Maria, 1952.

ANTUNES VARELA, João de Matos. *Direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

ARONNE, Ricardo. *Por uma nova hermenêutica dos direitos reais limitados*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

ARONNE, Ricardo. *Propriedade e domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. *Compromisso de compra e venda*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

- BATALHA, Wilson Souza Campos. *Loteamentos e condomínios*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1959.
- BEVILAQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 1956.
- CARBONNIER, Jean. *Droit civil: les biens*. T. 3. Paris: Presses Universitaires de France, 1984.
- COUTO E SILVA, Clóvis do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2006.
- GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- HARADA, Kiyoshi. *ITBI: doutrina e prática*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2016.
- LANDIM, Francisco. *A propriedade imóvel na teoria da aparência*. São Paulo: CD, 2000.
- LIMA SOBRINHO, Barbosa. *As transformações da compra e venda*. Rio de Janeiro: Editora Borsoi, s.d.
- MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.
- MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de direito civil português*. Vol. II. Tomo II. Coimbra: Almedina, 2010.
- MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ónus reais*. Coimbra: Almedina, 1990.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das coisas*. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2003.
- NORONHA, Fernando. *Direito das obrigações*. vol. I. São Paulo: Saraiva, 2007.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2002.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2004.
- PERLINGIERI, Pietro. *Manuale di diritto civile*. Napoli: ESI, 2007.
- PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.
- PLANIOL, Marcel; RIPERT, Georges. *Tratado elemental de derecho civil*. t. III. Trad. Jose M. Cajica Jr. Pueblo: Cardenas, 1945.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*, tomos XI, XIII e XIV, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.
- REIS JÚNIOR, Antonio dos. *A promessa de compra e venda de imóveis: os efeitos do inadimplemento em perspectiva civil-constitucional*. São Paulo: Almedina, 2018.
- RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil: direito das coisas*. vol. 5. São Paulo: Saraiva, 2003.
- SAN TIAGO DANTAS, Francisco Clementino. *Programa de direito civil*. t. III. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1984.
- SANTOS JUSTO, António dos. *Direitos reais*. Coimbra: Coimbra Editora, 2007.
- SANTOS, Frutuoso. *Contrato de promessa de compra e venda de imóveis não loteados*. Rio de Janeiro: Editorial Andes, 1954.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de Direito Civil: direitos reais limitados*. vol. VII. Atual. José Serpa de Santa Maria. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001.
- SILVA, Roberta Mauro e. *Relações reais e relações obrigacionais: propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras*. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- TELLES, Inocêncio Galvão. *Manual dos contratos em geral*. Coimbra: Coimbra Editora, 2010.

TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: *Estudos em homenagem ao professor Caio Tácito*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

TEPEDINO, Gustavo. Teoria dos bens e situações jurídicas reais: esboço de uma introdução. In: *Temas de direito civil*. t. 2. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

TRABUCCHI, Alberto. *Istituzioni di diritto civile*, Padova: CEDAM, 1978.

VIANNA, Marco Aurélio S. *Comentários ao novo Código Civil: dos direitos reais*. v. XVI. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

VON TUHR, Andreas. *Derecho civil: teoría general del derecho civil alemán*. Trad. Tito Ravá. Madrid: Marcial Pons, 1998.

WALD, Arnoldo. *Direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995.

WALD, Arnoldo. *Obrigações e Contratos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994.

civilistica.com

Recebido em: 13.5.2020

Publicação a convite.

Como citar: REIS JÚNIOR, Antonio dos. O domínio compromissário: novas perspectivas sobre o direito real do promitente comprador. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 9, n. 2, 2020. Disponível em: <<http://civilistica.com/o-dominio-compromissario/>>. Data de acesso.