

# EXECUÇÃO FORÇADA, OBRIGAÇÕES DE CONTRATAR – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

**Humberto Theodoro Júnior**

Desembargador aposentado. Professor da Faculdade de Direito da UFMG. Doutor em Direito. Advogado.

---

## Sumário

---

1. Execução específica das obrigações. 2. Compromisso de contratar. 3. O verdadeiro alcance da execução forçada das obrigações de contratar. 4. A tentativa jurisprudencial de contornar a restrição à adjudicação compulsória criada pelo STF. 5. Harmonia final entre a lei, a doutrina e a jurisprudência. 6. Conclusões.

## 1 EXECUÇÃO ESPECÍFICA DAS OBRIGAÇÕES

Em matéria de execução forçada das obrigações, a história do direito, desde Roma até nossos tempos, registra notável evolução. Inicialmente no Direito romano clássico nem mesmo os direitos reais, como a propriedade, autorizavam a condenação *in natura*, e as sentenças, por isso, eram sempre de valor do bem, numa expressão do seu valor em dinheiro.

Mais tarde, já no processo extraordinário, é que se instituiu a execução judicial *in natura*, mas limitada a entrega da coisa certa por força do direito real.

Muito mais recentemente atingiu-se o estágio da execução forçada da prestação exatamente devida, sem se distinguir a natureza da obrigação, isto é, sem se ligar necessariamente à natureza real do vínculo existente entre as partes. De sorte que, hoje, somente no caso da impossibilidade da execução *in natura* é que o credor se verá forçado a contentar com a indenização das perdas e danos.

Não é propriamente ao direito processual que cabe a definição, com exclusividade, dos casos de execução específica. É muito mais o direito material que estrutura a força e a sanção das relações jurídicas, bem como a maneira de exigir o cumprimento das obrigações.

O direito processual é, quase sempre, o instrumento de atuação dos direitos subjetivos, tal como os concebe e disciplina o direito material. Aliás, a ordem jurídica substancial e a ordem jurídica *proces-sual* não são mesmo duas ordens completamente distintas, mas apenas “aspectos de um mesmo fenômeno”, no dizer de *Michelli*.<sup>1</sup>

Assim, os dispositivos da lei processual têm o destino “de concorrer para determinar o conteúdo do direito subjetivo de crédito” – à medida que é a maneira de obter coativamente a prestação – “enquanto, do ponto de vista processual, são pressupostos para organização técnica do meio executivo.”<sup>2</sup>

Não pertence, pois, em sua integralidade, ao direito processual, a teoria do *bem devido* (isto é, do bem exequível), mas ao campo do direito material, em primeiro lugar.

“*Todos los bienes que son objeto de una relación de derecho substancial susceptible de ejecución específica, son también, naturalmente, objeto inmediato del proceso de ejecución específica.*”<sup>3</sup>

Hoje, o direito material se acha de tal maneira sistematizado (e o Direito Processual a ele integrado, nesse objetivo) que “a execução direta, sempre que possível, é obrigatória para o devedor.”<sup>4</sup>

A idéia do ordenamento jurídico como um conjunto de normas obrigatórias e indispensáveis à convivência em sociedade, e a dos contratos como a lei das partes, protegida e assegurada pela lei do Estado, tudo isso leva à conclusão de que, se o negócio jurídico é válido e eficaz, é a *execução específica que oferecerá la solución más sensata del problema jurídico creado por el incumplimiento*.<sup>5</sup>

“As obrigações assumidas devem ser fielmente executadas. Como consequência assiste ao credor o direito de exigir que a

1 MICHELLI. *Dercho procesal civil*. Buenos Aires: AJEA, 1970, v. III, p. 336.

2 *Idem, ibidem*.

3 ALLORIO. *Problemas de derecho procesal*. Buenos Aires: EJEJA, 1963, v. II, p. 207.

4 AGOSTINHO ALVIM. *Da compra e venda e troca*. Rio de Janeiro: Forense, 1961, n. 24-B, p. 30.

5 ALLORIO. *Op. cit.*, v. II, p. 238.

obrigação se cumpra, tal como se convencionou. Alguns Códigos o assinalam, de modo expresso, ora dizendo que o credor tem o direito de exigir do devedor a prestação devida (Código Civil alemão, § 241), ora prescrevendo que o devedor está obrigado a cumprir a obrigação que contraiu (Código Civil italiano, de 1865, art. 1.218). O nosso Código não diz, expressamente. Mas, ao consignar o princípio segundo o qual o não-cumprimento da obrigação dá ao credor o direito de exigir perdas e danos (art. 1.056), não excluiu, nem podia excluir o direito que lhe assiste de exigir, antes de tudo, que a obrigação se cumpra tal como se convencionou.<sup>6</sup> É que ao legislador pareceu dispensável exprimir esta regra, uma vez que, segundo a doutrina, ela é *fundamental* em matéria de efeitos das obrigações”.<sup>7</sup>

É, como se vê, do direito material que nasce a exigência de um procedimento executivo capaz de assegurar ao credor a realização específica do bem devido, segundo a natureza e a força da relação obrigacional.

Nem é a natureza *real* do direito da parte que lhe franqueia o acesso à execução forçada específica. O direito a realizar o acesso ao bem devido explica-se pelo próprio vínculo negocial, de sorte que um contratante pode exigir a compulsória entrega da coisa devida, sem ser proprietário dela e sem ter qualquer pretensão real a ela. Basta que o contrato – que tem força de lei entre as partes – obrigue o devedor a entregar ou restituir a coisa reclamada pelo credor.

É possível, portanto, uma execução específica de obrigação de entrega de coisa, tanto com apoio em direito *real* (*reivindicatória*, por exemplo) como em direito *obrigacional* (*imissão de posse, despejo*, etc.).<sup>8</sup>

Admitir que o credor tenha que se contentar com perdas e danos quando o devedor se recusa a entregar a coisa devida, somente porque não existe direito real do credor sobre o bem devido, seria – segundo a

6 STERNER, Walter. *Nuovo digesto italiano*, v. III, n. 73, p. 1.226.

7 BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das obrigações*, p. 93; POLACO. *Obligazioni nel diritto civile italiano*, v. I, n. 24-B, p. 31.

8 MICHEILI. *Op. cit.*, v. III, p. 346.

lição de *Agostinho Alvim* – “enfraquecer desnecessariamente a obrigação, desapontar a boa-fé do credor e distanciar-se da ética”.<sup>9</sup> Se, pois, a coisa devida, por força de *obrigação de dar*, se encontra em poder do devedor, haverá, sem dúvida, o poder do credor derivado da natureza mesma da relação obrigacional, de compelir o inadimplente, pela execução forçada, a proceder a sua entrega compulsória (*manu militari*), como já ressaltava o notável civilista *Lacerda de Almeida*.<sup>10</sup>

Essa evolução rumo à execução específica não ficou restrita às obrigações de dar. Também no campo das obrigações de fazer e não-fazer, o direito se fixou, segundo a melhor doutrina material, no sentido de assegurar, sempre que possível, a execução *in natura* da própria prestação devida, impedindo que o devedor pudesse escolher, segundo sua conveniência, o caminho, quase sempre mais fácil, da composição das perdas e danos.<sup>11</sup>

Para tornar efetivo o anseio que advém do direito material a recente reforma do Código de Processo Civil proclamou, com especial ênfase, que: “Na ação que tenha por objetivo o cumprimento de obrigações de fazer ou não-fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação” (art. 461, *caput*).

A conversão em perdas e danos, na espécie, o § 1º do referido artigo, somente a admite “se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica”.

O Código de Processo Civil, portanto, está intimamente comprometido com a execução específica qualquer que seja o tipo de obrigação. Somente a total impossibilidade concreta de alcançar a prestação devida, ou a conveniência do credor de haver em seu lugar, a compensação das perdas e danos, é que desviará o processo executivo do conteúdo original da obrigação, na forma com que os contratantes a pactuaram.<sup>12</sup>

É certo que, diante do inadimplemento do devedor, o juiz não pode forçar o credor a querer a execução específica, porque o direito material lhe assegura a opção pelas perdas e danos (Código Civil, art.

9 AGOSTINHO ALVIM. *Op. cit.*, n. 24-C, p. 36.

10 LACERDA DE ALMEIDA. *Obirgações...*, p. 18.

11 AGOSTINHO ALVIM. *Op. cit.*, n. 24-B, p. 31.

12 CARREIRA ALVIM, J. E. *Código de Processo Civil reformado*. Belo Horizonte: Del Rey, 1995, p. 151.

1.092, parágrafo único). “Mas se o credor pediu execução específica, o juiz está obrigado a deferi-la e para tanto cumpre-lhe tomar as providências necessárias.”<sup>13</sup>

## 2 COMPROMISSO DE CONTRATAR

Por pré-contrato, contrato preliminar ou *pactum de contrahendo* entende-se o contrato pelo qual uma das partes, ou ambas, se obrigam a concluir outro negócio jurídico.<sup>14</sup>

Desses contratos resultam típicas obrigações de fazer, ou seja, de declarar vontade para aperfeiçoamento de outro negócio futuro, dito, contrato *final* ou *definitivo*.

Em razão do princípio clássico *nemo ad factum precise cogi potest*, durante muito tempo prevaleceu o entendimento de que o ato de vontade, sendo personalíssimo, não poderia ser obtido compulsoriamente em juízo. E, por isso, o inadimplemento dos pré-contratos só poderia gerar perdas e danos e nunca execução específica.

Entre nós, o Código de Processo Civil de 1939, na esteira do que já se entendia na Europa, rompeu essa velha e ultrapassada concepção e esposou a tese da exeqüibilidade *in natura* também do pré-contrato, através de uma substituição da vontade do devedor da manifestação judicial equivalente (art. 1.006 e parágrafos), orientação que o novo Código de 1973 conservou e aprimorou, em seus arts. 639 e 641.

Reconhecem-se, assim, de maneira irreversível no sistema de nosso direito positivo, que a alegada infungibilidade das prestações de declaração de vontade, outrora defendida por alguns, era apenas uma criação jurídica, e não uma imposição de essência da coisa.

Da mesma maneira como nas execuções de dívida de dinheiro o órgão judicial prescinde da vontade do devedor para alienar seus bens e pagar a seus credores, em caráter compulsório, também é lógico que pode suprir a vontade do promitente e realizar, em seu lugar, o contrato definitivo a que validamente se obrigou. Não há diferença essencial ou

13 CALMON DE PASSOS, J. J. *Inovações no Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 68.

14 PONTES DE MIRANDA. *Tratado das ações*. São Paulo: RT, 1978, v. VII, p. 284.

substancial entre as duas hipóteses de agressão à esfera patrimonial do executado para realizar a sanção a que, juridicamente, se submeteu.

O que não se pode, por respeito à liberdade humana é compelir fisicamente o devedor a firmar o contrato prometido. Mas substituir sua vontade pelo ato judicial executivo, isto é plenamente possível, segundo o Direito atual.

A matéria se acha muito claramente exposta no art. 639 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isto possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado”.

O mecanismo das execuções desse tipo de obrigação é completado com a regra do art. 641: “Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, a sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração omitida”.

Coerente com essa moderna execução forçada dos pré-contratos, o Decreto-Lei n. 58/37 atribuiu ao promissário comprador ação de adjudicação compulsória para obter a definitiva transferência do imóvel compromissado a venda, se o promitente vendedor incorrer em inadimplemento.

Surgiu, no entanto, a objeção de que a ação de adjudicação compulsória, segundo as leis que regulam o compromisso de compra e venda, estaria sempre condicionada a um pré-contrato devidamente formalizado inscrito no Registro Imobiliário (STF, Súmula n. 167), o que excluiria a execução prevista no art. 639 do CPC para a hipótese de a promessa não se achar registrada.

Influenciados pela radical jurisprudência da Suprema Corte, nós mesmos chegamos a escrever que o art. 639 só se aplicaria aos compromissos de compra e venda de imóveis devidamente inscritos no Registro de Imóveis,<sup>15</sup> equívoco de que hoje nos penitenciamos, como adiante se verá.

---

15 SILVA PEREIRA, Caio Mário da. *Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, v. IV, n. 247/9, n. 323/9.

### 3 O VERDADEIRO ALCANCE DA EXECUÇÃO FORÇADA DAS OBRIGAÇÕES DE CONTRATAR

A evolução geral do conceito de execução específica chegou às obrigações de contratar (espécie de obrigação de fazer) com a mesma amplitude registrada em matéria de obrigações de dar. Não há qualquer preocupação, *a priori*, com a existência ou não para o credor de um *direito real*.

É certo que algumas leis, com fito de proteger o promissário-comprador, criaram em seu favor um *direito real de aquisição*, oponível *erga omnes*, desde que a promessa de contratar seja inscrita no Registro de Imóveis.

Evidentemente, não é esse direito real o fundamento da execução específica entre as partes. O art. 641 do CPC, ao cuidar do tema, assegura que a sentença que condena o réu a prestar a declaração de vontade produzirá, por si só, o mesmo efeito daquela a que se obriga o devedor. Nada há na regulamentação legal da execução forçada que subordine o cumprimento desse tipo de pré-contrato a um direito real.

Diz o CPC em seu art. 639, que, *sendo isso possível*, a sentença condenará à declaração de vontade; e isto, às vezes, tem sido interpretado como limitativo da execução forçada específica apenas aos compromissos de compra e venda a que a lei de loteamentos assegura a adjudicação compulsória que são justamente aqueles inscritos nos Registros de Imóveis, para eficácia *erga omnes*. Sem o registro, portanto, entendia o STF que o promissário comprador teria de contentar-se com perdas e danos.<sup>16</sup>

Acontece que não se deveria confundir *ação real de adjudicação compulsória* com a ação comum de *execução específica de declaração de vontade*. Se é certo que a adjudicação compulsória se faz pelas vias da execução específica, isto não exclui, necessariamente, a aplicação deste tipo de procedimento também para execução de declarações de vontade devidas por vínculos puramente obrigacionais.

Analizando o CPC italiano, que contém a mesma ressalva da “possibilidade jurídica” da conclusão compulsória do contrato prometi-

do, *Michelli* esclarece que geralmente não é na lei, mas nos pormenores do negócio preliminar que esse requisito deverá ser pesquisado:

*“En tal hipótesis, el juez deberá, en cada caso, determinar si es jurídicamente posible hacer lugar a una ejecución en forma específica. Hay, en efecto, hipótesis en que en el contrato preliminar faltan demasiados elementos que deberán entrar después en el contrato definitivo; se puede pensar, por ejemplo, en el caso en que las partes hayan asumido el recíproco compromiso de prestarse una y otra a tratar para alcanzar el acuerdo sobre las condiciones del futuro contrato. Es evidente que en esta hipótesis, y en otras similares el juez no puede subrogarse a labarte incumpliente, perfeccionando así el contrato definitivo. A dicho juez de todos modos corresponde determinar en el caso singular si del pactum de compromittendo surge o no una obligación ala conclusión del negocio definitivo, obligación que sea completa en todos sus elementos y que, por consiguiente, como tal, es susceptible de ejecución forzada en forma específica.”<sup>17</sup>*

O instituto da execução específica, na matéria, foi concebido desde suas origens sem qualquer subordinação ao direito real.

Seu pressuposto sempre foi o fato de que a prestação de consentimento para qualquer contrato definitivo é uma prestação fungível, porque, no caso de recusa do devedor, pode-se alcançar o mesmo efeito da declaração privada de vontade por meio de um provimento do juiz, uma vez que o devedor tenha-se obrigado a prestá-la.

*“La violación de tal obligación da por consiguiente, al acreedor el derecho de obtener un pronunciamiento constitutivo el cual, comprobados los presupuestos para la producción del efecto jurídico, substituye totalmente a la convención, derivada del intercambio de los consentimientos.”<sup>18</sup>*

Na verdade, como se vê o pressuposto da execução, *in casu*, é a violação da obrigação de contratar e nada mais. O condicionamento de

17 MICHELLI. *Op. cit.*, v. III, p. 368.

18 MICHELLI. *Op. cit.*, n. 24-C, p. 366.

ser possível a execução específica, se prende aos próprios termos do negócio preliminar ou pré-contrato, pois, muitas vezes pode ser uma convenção incompleta, imperfeita ou privada por seus próprios termos da força de levar à execução compulsória, como se dá, por exemplo, no caso de existir cláusula de arrependimento.

Lembro, outrossim, que essa distinção entre direito pessoal e direito real, sem afetar a exequibilidade forçada, não é fato que ocorre apenas no campo da obrigação de contratar. Também nas execuções de dar coisa certa e de quantia certa o mesmo se passa, em situações como a do contrato de compra e venda e da hipoteca.

Assim é que, se a compra e venda de imóvel for transcrita no Registro Público, o comprador, com base no direito real de propriedade, executará o vendedor para obter a entrega do bem vendido. Se a venda for de coisa móvel, sem a tradição o comprador não adquirirá o domínio, mas mesmo assim terá meio de executar o vendedor, com base na obrigação contratual de entrega do bem negociado.<sup>19</sup>

Da mesma forma, a hipoteca que é um direito real de garantia e, como tal depende de inscrição no Registro Público, tem sua execução, com eficácia *erga omnes*, na dependência do aludido registro. Mas mesmo sem essa inscrição, a hipoteca, de acordo com o art. 848 do Código Civil, vale entre os contratantes.

De direito real passa a hipoteca para direito pessoal, sem seqüela e sem preferência.<sup>20</sup> Sem embargo, porém da falta de inscrição “a hipoteca dará ao seu titular o direito à *ação executiva* do art. 826. É natural que assim seja porque a cobrança é uma *ação entre os contraentes*”.<sup>21</sup>

Não perde, portanto o credor, pela inexistência do direito real de hipoteca, o principal efeito que produz o contrato hipotecário que “é o de conferir ao credor o direito de vender o bem hipotecado para com o seu preço pagar-se integralmente do seu crédito e despesas judiciais.”<sup>22</sup> Apenas, não poderá exercer a execução contra terceiros, porque, sem a inscrição, o vínculo só produz a eficácia obrigacional entre os próprios contratantes.

19 AGOSTINHO ALVIM. *Op. cit.*, n. 24-C, p. 36.

20 TITO FULGÊNCIO. *Direito real da hipoteca*. 2. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1960, v. I, p. 423.

21 AZEVEDO MARQUES. *A hipoteca*. São Paulo: Monteiro Lobato, 1925, n. 93, p. 159; FRAGA, Afonso. *Direito reais de garantia*. São Paulo: Acadêmica, 1933, n. 331, p. 788.

22 FRAGA, Afonso. *Op. cit.*, n. 274, p. 652.

Em síntese: tanto o vínculo real como o obrigacional são, no Direito moderno, suficientes para justificar um processo de execução forçada.

#### 4 A TENTATIVA JURISPRUDENCIAL DE CONTORNAR A RESTRIÇÃO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CRIADA PELO STF

Para fugir ao rigor da tese do Supremo Tribunal Federal, de que a *adjudicação compulsória* pressupunha *direito real* e que, portanto, somente seria admissível em favor do promissário comprador que portasse título inscrito no Registro de Imóveis, doutrina e jurisprudência lançaram mão de um engenhoso artifício, com o propósito de distinguir a *ação real* de adjudicação compulsória da *ação pessoal* de execução da obrigação de contratar.

Na verdade, se afirmava não era o contrato preliminar que gerava o *direito real*, concebido pela lei, para proteger o promissário comprador e ao qual a doutrina apelidou de “direito real de aquisição”. Esse direito com os atributos da seqüela e eficácia *erga omnes*, somente poderia nascer da inscrição do título no Registro de Imóveis, segundo previsto no art. 22 do Decreto-Lei n. 58, de 10/12/37, e de acordo com a sistemática geral do art. 676 do Código Civil:

“Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição no Registro de Imóveis, dos referidos títulos...”

Mas, advertia-se que uma coisa era o *contrato* de promessa de venda e outra muito diferente, o *direito real* de aquisição.

O compromisso ou pré-contrato, como toda avença da espécie, tem por objeto a celebração de outro contrato, que será então o “contrato definitivo”. Seu mundo é, inicialmente, o das obrigações, o dos vínculos pessoais ou obrigacionais apenas. Depois, é que pode surgir, ou não, o direito real, através da conjugação de elementos internos do contrato com outros elementos externos (como o Registro Público).

Como obrigação de contratar ou de declarar vontade,

“celebrado o contrato de promessa de venda já era ele dotado de *execução direta*, podendo exigir o promitente comprador a *declaração de vontade* da outra parte, e valendo a sentença pela escritura definitiva recusada”.<sup>23</sup>

O que vai ser acrescentado pelo *direito real* é o vínculo sobre o bem, que o torna, de certa e limitada forma, já incluído no patrimônio do titular desse *ius in re sui generis*, e que lhe dá o poder de *adjudicação oponível até contra terceiros*.

Logo – concluía-se –, se ao pretender *adjudicação compulsória*, o que quer o promissário comprador é o reconhecimento do seu *direito real* de aquisição, transformando-o, por interferência da autoridade do Estado, em direito de *propriedade plena*; sua pretensão pressupõe observância de todo o mecanismo da aquisição e exercício dos direitos reais. Daí ser exigível que a pretensão venha apoiada sempre em contrato inscrito no Registro de Imóveis, nos termos da velha Súmula n. 167, do STF.

Mas – decidia-se freqüentemente –, a condenação de um devedor a cumprir um pré-contrato nada tem a ver com os direitos reais e os mecanismos de sua constituição. O que se reclama na espécie é uma sentença que condene o inadimplente a realizar aquilo a que se obrigara. A sentença que sana sua omissão, para o credor, faz as vezes apenas do contrato que não chegou a ser espontaneamente firmado. Não entra em jogo aqui declarar domínio, nem tão pouco adjudicar substancialmente a propriedade ao autor. Os efeitos materiais da execução do contrato contido na sentença serão os mesmos que adviriam do acordo voluntariamente cumprido. Se porventura a alienação foi a *non domino*, ou se o bem já não existe mais em poder do promitente, nada disso invalidará a sentença ou sofrerá conseqüências modificadoras pelo advento do decisório judicial.

Em se cuidando, destarte, de execução de direito pessoal, a sentença criará para o credor apenas um *contrato* e nada mais; um contrato sujeito a todas as vicissitudes porque teria de passar aquele definitivo

---

23 SILVA PEREIRA, Caio Mário da. *Op. cit.*, v. IV, n. 367, p. 368.

que acaso fosse firmado pelo devedor, na hipótese de execução voluntária do pré-contrato.

Daí o posicionamento da jurisprudência no sentido de que para a aplicação do art. 639 do CPC,

“a falta de registro não impede que o promissário comprador pleiteie a condenação do vendedor a emitir declaração de vontade, pago o preço, desde que o contrato preliminar preencha as condições de validade do definitivo.’ Só que, não se tratando de adjudicação compulsória ‘a sentença condenatória, para operar a transferência da propriedade, depende da transcrição no Registro Imobiliário’.”<sup>24</sup>

No Tribunal de Alçada de Minas Gerais, o tema também já havia sido tratado e restara igualmente assentado que

“a obrigação do registro contida no art. 23 do Decreto-Lei n. 58 somente é exigível na adjudicação compulsória, que é de efeito *real* não na simples outorga de escritura, resultado da execução específica da obrigação de fazer, cujo direito correlato, no entanto, é de ordem meramente *pessoal*.”<sup>25</sup>

De resto, fartos eram os precedentes em tal sentido nos diversos Tribunais do País.<sup>26</sup>

*Orlando Gomes*, em excelente parecer sobre o assunto, deitou uma pá de cal sobre a eventual controvérsia, deixando bem claro:

- “a) o registro do compromisso de compra e venda é apenas ‘uma garantia para a adjudicação compulsória’ mas;
- b) ‘tratando-se do descumprimento de uma obrigação de fazer exigível *in specie* o credor pode promover a sua *execução*, independentemente da inscrição do contrato no Registro de Imóveis’, pois;
- c) ‘o novo Código de Processo Civil limpou a área para a aceitação em sentença, independentemente da inscrição, da execução

---

24 TJSO, Ap. 17.533-2, Ac. 3/2/82. RT, 558/67.

25 Ap. 11.506. Rel Juiz Ayrton Maia. DJMG, 16/12/77.

26 RT, 531/11; RF 224/150; *Jurisprudência Mineira*, 58/27.

coativa em forma específica da obrigação de emitir a declaração negocial contraída em promessa irretroatável de venda’.”<sup>27</sup>

Até alguns anos atrás, porém, persistia a grave dissidência entre os tribunais acerca da ação de adjudicação compulsória em matéria de compromisso de compra e venda de bens imóveis. Três grandes correntes jurisprudenciais, pelo menos, insistiam, com denodo, na defesa das seguintes posições:

- a) inviabilidade da execução específica do compromisso de compra e venda não registrado: segundo STJ a ação do art. 639 do CPC pressupõe todos os requisitos essenciais e acidentais do contrato definitivo, pelo que não cabe adjudicação compulsória nem condenação à outorga de escritura se o compromisso não estiver registrado; resolve-se o contrato, no caso de inadimplemento, em perdas e danos (RTJ, 57/330 e 113/919; 114/844).
- b) a adjudicação compulsória não é ação real, mas pessoal: vários Tribunais inferiores, insubmissos à orientação STF, decidiam que a *adjudicação compulsória* era forma de execução do compromisso de contratar e não de execução de direito real de aquisição pelo que não dependia do registro do contrato (Rev. de Pr., 19/296; RT 470/176; RF, 209/199; Jur. Min., 58/27)
- c) distinção entre adjudicação compulsória e condenação ao cumprimento de obrigação de contratar: para muitos julgados, inexistindo registro, não haveria direito real de aquisição, o que inviabilizaria a adjudicação compulsória considerada *ação real*. Mas seria possível a *ação pessoal* de condenação a outorga de escritura, já que esta era a forma legal de executar a obrigação pessoal de contratar, assegurada pelo art. 639 do CPC (DJMG; 16/12/77 e 25/8/88; RT, 558/67; COAD, 1987/38, 35.026/604).

Escrevendo sobre a polêmica, tivemos oportunidade de defender a última posição como sendo a melhor para contrapor-se à posição radical do STF, que teimava em não fazer distinção alguma para efeitos processuais, entre o direito real de aquisição e a obrigação pessoal de

27 RT 469/39-44; RF 252/157-161.

contratar, ambos emanados do mesmo título causal (o compromisso irretratável de compra e venda de imóvel).

“O importante, porém, é atentar para o direito à execução forçada da obrigação de contratar que não foi concebido, no CPC, para proteger o direito real, mas para assegurar meio idôneo de realizar *in natura* as obrigações de outorgar declaração de vontade’.

‘O direito real de aquisição, sim, nasce da inscrição do contrato no Registro de Imóveis e só poderá ser exercitado *erga omnes*, através da ação de *adjudicação compulsória* quando se comprovar tal inscrição. Não, porém, a execução de obrigação de fazer, estabelecida entre as partes contratantes. A execução, em tal caso, é da *obrigação* de contratar, consequência do vínculo estabelecido no compromisso e nada mais.”<sup>28</sup>

Já naquele estudo, redigido antes que o Superior Tribunal de Justiça tomasse posição sobre o tema, fazíamos a observação de que, malgrado a tenaz resistência do Superior Tribunal Federal era flagrantemente majoritária na doutrina a tese do cabimento da execução específica do compromisso de compra e venda nos termos do art. 639 do Código de Processo Civil, independentemente de Registro do Contrato. Nesse sentido, por exemplo, ensinavam: *Orlando Gomes*,<sup>29</sup> *Caio Mário da Silva Pereira*,<sup>30</sup> *José Ozório de Azevedo Júnior*,<sup>31</sup> *Darcy Bessone*,<sup>32</sup> *Arnaldo Rizzardo*,<sup>33</sup> *Sydney Sanchez*,<sup>34</sup> *Mário Aguir Moura*<sup>35</sup> etc.

Concluindo nossa tomada de posição doutrinária, lembrávamos que

“Se a função que se espera do processo é a garantia de efetividade do direito subjetivo injustamente resistido ou violado, a prestação

28 THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Execução*. Rio de Janeiro: Aide, 1991, p. 102.

29 GOMES, Orlando. *RT*, 469/42.

30 SILVA PEREIRA, Caio Mário da. *Instituições de direito civil*, v. IV, p. 314.

31 AZEVEDO JÚNIOR, José Ozório. *Compromisso de compra e venda*, p. 21.

32 BESSONE, Darcy. *Da compra e venda, promessa e reserva de domínio*, 1960, n. 60, p. 170.

33 RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*, p. 151.

34 SANCHEZ, Sydney. *Compromisso e venda e compra*. São Paulo: RT, 1987, n. 3, p. 12.

35 MOURA, Mário Aguiar. *Promessa de compra e venda*. Rio de Janeiro: Aide, 1987, n. 105, p. 341.

jurisdicional, sempre que possível, tem de propiciar ao respectivo titular um resultado que contenha o mesmo bem jurídico que seria obtido com o normal adimplemento do contrato. Somente quando ao próprio credor não interessar mais aquele bem ou quando ele se tornar inacessível ao processo, é que se tolerará o recurso ao equivalente econômico e às perdas e danos.”<sup>36</sup>

Se, a coercibilidade na ordem jurídica nunca foi apanágio dos direitos reais e se não é em atenção a natureza real do vínculo que o Código e Processo Civil disciplina a execução específica das obrigações de contratar, “só mesmo a invalidade do compromisso, ou a falta de elementos essenciais para integrar a contrato definitivo, é que pode impedir a execução específica do art. 639 do CPC.”<sup>37</sup>

## 5 HARMONIA FINAL ENTRE A LEI, A DOUTRINA E A JURISPRUDÊNCIA

Enfrentando o polêmico tema da execução compulsória do compromisso de compra e venda não registrada, pela primeira vez, após a ascensão de encargo constitucional de ser a mais alta Corte judiciária do País no campo do direito infraconstitucional, o novel Supremo Tribunal de Justiça, por sua 3ª turma no Recurso Especial n. 30 – DF, julgado em 15/8/89, sobre o relato Min. *Eduardo Ribeiro*, fez um longo e detalhado estudo sobre a história da adjudicação compulsória, no comércio dos imóveis loteados e depois também dos não-loteados. O tema foi abordado desde o Decreto-Lei n. 58, de 1937, passando pela Lei n. 649, de 1949, até a última Lei de Loteamentos e Desmembramentos dos Imóveis Urbanos (Lei n. 6.766, de 1979).

Ao final da resenha legislativa, doutrinária e jurisprudencial acerca do tormentoso assunto, o Colendo STJ acabou por dissentir da orientação antes preconizada pelo STF, no sentido de somente ser admissível a adjudicação compulsória em favor do compromissário comprador que dispusesse de título inscrito no Registro de Imóveis (Súmula n. 167– STF).

36 THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Op. cit.*, p.104.

37 THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Op. cit.*, p.104.

Lembrou o voto do Relator, Min. *Eduardo Ribeiro* acompanhado pela unanimidade dos componentes da Turma Julgadora, que se alguma dúvida poderia gerar a redação dos arts. 22 e 23 do antigo Decreto-Lei n. 58, a nova Lei n. 6.766/79 teria, em seu art. 25, contribuído para definitivamente eliminá-la. É que segundo este dispositivo, “são irretratáveis os compromissos de compra e venda, cesses e promessas de cesses, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, *estando registrados, conferem direito real oponível a terceiro*”.

Com isso, a Lei n. 6.766/79, tal como já o fazia a doutrina na exegese da legislação anterior, procedeu à completa desvinculação entre a adjudicação compulsória e a exigência do registro.

O registro – destacou o acórdão do STJ – “será necessário para que se adquira direito oponível a terceiros. A condicionante ‘estando registrados’ prende-se somente à constituição desse direito.”<sup>38</sup>

Se assim é, com a Lei n. 6.766/79, para os compromissos relativos a imóveis loteados, assim também haverá de ser para os referentes a imóveis não loteados, pois o que pretendeu a Lei n. 649, sem dúvida, foi “conferir adjudicação compulsória aos imóveis não loteados, nos mesmos casos dos loteados.”<sup>39</sup>

Há de prevalecer, então, a velha e prestimosa lição de *Darcy Bessone*, acolhida integralmente pelo decisório do STJ, na qual se faz a nítida distinção entre a constituição da *obrigação de fazer* e o aparecimento do *direito real de aquisição*, diante dos compromissos de compra e venda.

Não há como explicar a sujeição do direito à execução de uma obrigação de fazer a uma formalidade (o registro público) que somente diz respeito à constituição de direito real e conseqüente oponibilidade a terceiros. Por isso, a adjudicação compulsória, forma de cumprir a *obligatio faciendi* entre os próprios sujeitos do contrato que a instituiu, liga-se ao *direito pessoal*, a que é totalmente estranho o *direito real* a ser obtido com a inscrição no Registro Público.<sup>40</sup>

Quanto à corrente doutrinária e jurisprudencial que distinguia entre a ação real de adjudicação compulsória e a ação pessoal de cumprimento

---

38 RSTJ, 3/1.050.

39 RSTJ, 3/1.050.

40 BESSONE, Darcy. *Op. cit.*, p.

da obrigação de contratar, o acórdão do Recurso Especial n. 30, a considerou superada, a partir do momento em que não se vê vínculo algum entre a ação de adjudicação compulsória e o direito real de aquisição.

O registro faz nascer o direito de seqüela, mas a adjudicação entre as partes do compromisso não depende, de maneira alguma do referido direito de seqüela. Daí deve-se entender a expressão “adjudicar” *in casu*, não como atribuição direta do domínio ao promissário comprador, mas apenas como criação em seu favor de um título definitivo, que lhe permita, posteriormente, chegar à propriedade do imóvel, por via da transcrição do *título judicial* (a sentença) no Registro Público competente.

A adjudicação, em face do compromisso, não é diferente daquela que se dá no praxeamento do imóvel penhorado (CPC, art. 714). Serve de título causal para adquirir a propriedade mas não a transfere de imediato, já que tal transferência somente acontecerá quando se der a respectiva inscrição no Registro de Imóveis (Código Civil, art. 533).

Se, pois, sempre será necessário o registro da sentença para que a propriedade do imóvel compromissado seja transferida,

“relewa pouco a distinção entre a ação de adjudicação e ação de cumprimento de obrigação de contratar. Nos dois casos, haverá a mesma criação de um título causal, ainda no plano do direito obrigacional e não a imediata constituição do direito de propriedade, fato que só ocorrerá quando se der a transcrição da sentença no Registro competente.”<sup>41</sup>

Tempos mais tarde, a 4ª Turma do Superior Tribunal Justiça (ac. unânime de 7/5/91, relatado pelo Min. *Sílvio de Figueiredo*) viria a se filiar a mesma exegese da 3ª Turma, decidindo, também, que para obtenção da adjudicação compulsória seria prescindível a inscrição do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis.<sup>42</sup>

Em outros acórdãos posteriores, tanto a 4ª como a 3ª Turmas do STJ têm reafirmado seu definitivo posicionamento acerca do tema: “O direito à adjudicação compulsória é em si de caráter *pessoal*, não

41 RSTJ, 3/1.051.

42 RSTJ, 29/356.

dependendo, para sua plena eficácia entre os próprios contratantes, de registro no ofício imobiliário”.<sup>43</sup>

“O direito à adjudicação compulsória é de caráter *pessoal*, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no Registro de Imóveis”.<sup>44</sup>

Em suma, pode-se afirmar que a posição do STJ está assentada, em bases definitivas, no sentido de que:

“Segundo jurisprudência da Corte, a promessa de compra e venda somente reclama inscrição do instrumento para sua validade e eficácia perante terceiros, mostrando-se hábil à obtenção da adjudicação compulsória em relação ao promitente vendedor independentemente desse registro”.<sup>45</sup>

## 6 CONCLUSÕES

Depois de muitos anos de controvérsia, a posição jurisprudencial, graças à liderança do Superior Tribunal de Justiça, encontrou, finalmente, um ponto de equilíbrio, acolhendo o que já era ponto pacífico na doutrina, ou seja:

A execução do compromisso de compra e venda, entre os contratantes, é execução de obrigação de contratar e, como tal, encontra apoio na matriz procedimental, dos arts. 639 a 641 do Código de Processo Civil, onde a natureza real do direito não figura entre os respectivos requisitos.

Logo, a falta de registro do compromisso no Cartório de Imóveis não pode embaraçar a ação de cumprimento do contrato, a não ser quando o imóvel tenha sido alienado a terceiro e, assim, já não mais exista no patrimônio do promitente vendedor. Somente em tal hipótese é que, não sendo o contrato oponível *erga omnes*, terá o promissário comprador de contentar-se com as perdas e danos.

Superada a velha jurisprudência do STF, que teimava em vincular a adjudicação compulsória do art. 22 do Decreto-Lei n. 58 ao direito

---

43 STJ, 4ª T., REsp. 8.944-SP, Rel. Min. Athos Carneiro. *DJU*, 8/9/92.

44 STJ, 3ª T., REsp. 19.410-0-MG, Rel. Min. Waldemar Zveiter. *DJU*, 8/6/92; *RSTJ*, 42/407.

45 STJ, 4ª T., REsp. 13.639-0-SP, Rel. Min. Sílvio de Figueiredo. *DJU*, 16/11/92.

real de aquisição; perdeu sentido a tentativa de construção de uma tese que distingua a ação real da adjudicação compulsória da ação pessoal do cumprimento da obrigação de contratar.

Tudo agora foi colocado no plano *pessoal* do cumprimento do contrato de compromisso de compra e venda, de sorte que a ação de adjudicação compulsória e a ação de outorga de escritura definitiva são a mesma coisa. A adjudicação compulsória, mencionada no art. 22 do Decreto-Lei n. 58 e no art. 25 da Lei n. 6.766, na verdade, não é senão um rótulo aplicado à figura geral da ação de cumprimento de obrigação de contratar regulada genericamente pelo Código de Processo Civil (arts. 639 e 641).

Colocando as coisas nesse estágio, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, por antecipação, deu realidade ao princípio que viria, coma a Lei n. 8.952, de 13/12/94, a ser enfaticamente proclamado como norma cogente para as ações de cumprimento de obrigações de fazer, ou seja: “Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não-fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação...” (CPC, art. 461, *caput*).

De sorte que: “A obrigação somente se converterá em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente” (CPC, art. 461, § 1º).

Houve, sem dúvida, uma grande conquista no campo do reforço da autoridade do contrato e um significativo passo na caminhada no rumo do incremento à *instrumentalidade* e maior *efetividade* da prestação jurisdicional.

