

DCV 312 – Direitos Reais
Prof. Cristiano de Sousa Zanetti
Material didático para a aula do dia 31.X.16
Tema: Direitos reais de aquisição



Exercício 1

O Decreto-lei 58/37 foi editado para pôr termo a uma prática que submetia a sérios problemas as pessoas interessadas em adquirir um imóvel mediante o pagamento de prestações.

Na narração dos motivos que levaram à sua elaboração, o legislador teve presente “o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações”; o fato de que a disciplina em vigor deixava “sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das empresas vendedoras”; e a conveniência de proteger “o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos”.

Firme em seu propósito, o Decreto-lei 58/37 introduziu os seguintes dispositivos na legislação brasileira:

“Art. 5º A averbação atribue ao compromissário direito real aponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.”

“Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.”

“Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição. [...]”

Tendo em vista os motivos e dispositivos acima transcritos, esclareça qual foi a prática a que o Decreto-lei 58/37 pretendeu pôr cobro.