



# **DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo  
Departamento de Direito Civil  
Professor Associado Antonio Carlos Morato**

# Direito do Promitente Comprador

# Decreto-Lei nº 58 /37 - Direito real deve ser típico (Irrelevância da previsão em rol taxativo / debate ainda durante a vigência do CC/16)

~~Código Civil de 1916~~

~~TÍTULO III - DOS DIREITOS REAIS SOBRE  
COISAS ALHEIAS~~

~~CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS~~

~~Art. 674. São direitos reais, além da  
propriedade:~~

~~I - A enfiteuse.~~

~~II - As servidões.~~

~~III - O usufruto.~~

~~IV - O uso.~~

~~V - A habitação.~~

~~VI - As rendas expressamente constituídas  
sobre imóveis.~~

~~VII - O penhor.~~

~~VIII - A anticrese.~~

~~IX - A hipoteca.~~

**Decreto-Lei nº 58, de 10 de  
dezembro de 1937.**

*Dispõe sobre o loteamento e a  
venda de terrenos para  
pagamento em prestações*

(...)

**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.**

# Direito real de aquisição do bem

Modalidade distinta do direito real  
de garantia e de fruição (gozo)

Miguel Maria  
de Serpa Lopes

# Direito Real à aquisição do imóvel

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.

Direito real de  
aquisição  
Compromisso de  
compra e venda  
não registrado

**STJ - Súmula n. 84 - É  
admissível a oposição de  
embargos de terceiro  
fundados em alegação de  
posse advinda do  
compromisso de compra e  
venda de imóvel, ainda que  
desprovido do registro.  
(Corte Especial, em 18.06.1993  
DJ 02.07.1993, p. 13.283)**



Direito real de  
aquisição  
Compromisso de  
compra e venda  
não registrado

**STJ - Súmula n. 239 - O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.**

**(Segunda Seção, em 28.06.2000  
DJ 30.08.2000, p. 118)**



# Direito Real à aquisição do imóvel

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



TJ-SP - APL: 00033689620138260572 SP 0003368-96.2013.8.26.0572, Relator: Valter Alexandre Mena, Data de Julgamento: 17/09/2014, 18ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2014

**EMBARGOS DE TERCEIRO POR ADQUIRENTE DE IMÓVEL PENHORADO EM EXECUÇÃO CONTRA O VENDEDOR. LEGITIMIDADE DA POSSE DO EMBARGANTE APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 84 E 375-STJ ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO NÃO COMPROVADA. Aquisição de imóvel anterior ao ajuizamento de ação executiva. Desnecessidade de registro do contrato de compra e venda. Ausência de elementos probatórios que coloquem em dúvida a boa-fé do adquirente. Sentença de procedência dos embargos mantida. Apelação improvida. (...) Diga-se que é irrelevante a necessidade de registro do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel para que se operem efeitos perante os compradores. É da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal: Súmula 84-STJ. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro". Súmula 375-STJ. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente.**



TJ-PE - APL: 22942620108170810 PE 0002294-26.2010.8.17.0810 - 7ª  
Câmara Cível - Relator: Fernando Cerqueira, Data de Julgamento:  
07/02/2012.

DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. LEGITIMIDADE PARA LEVANTAMENTO DA INDENIZAÇÃO. DETENTOR DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO E DA POSSE. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1.Os imóveis objeto da presente desapropriação não possui qualquer registro de assentamento em cartório de imóveis, apto a indicar um título de propriedade. 2.É cediço que o registro em cartório de imóveis tem como finalidade social dar conhecimento a terceiros de determinados atos, dentre os quais destaca-se a alienação de imóvel, pois os negócios jurídicos em nosso ordenamento jurídico, não são hábeis a transferir o domínio do bem. 3.Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça entende admissível a reivindicação de direitos reais fundados em direito real de aquisição e de posse advindos, respectivamente, de compromisso de compra e venda de imóvel ou do próprio ato jurídico posse, ainda que desprovido de registro. 4.O promissário comprador, titular de um direito real de aquisição, é parte legítima para levantar o valor da indenização decorrente da desapropriação, ente a perde de seu direito real. 5.A posse, enquanto fenômeno fático de direito real, merece proteção jurídica e deve ser indenizada em virtude de seu desaparecimento. 6.Recurso provido para homologar o celebrado entre o particular, recorrente, e o DER-PE. 7.Decisão unânime. (...)



## Penhora de direito real à aquisição de bem imóvel

TRT-4 - AP: 886007720065040251 RS 0088600-77.2006.5.04.0251, Relator: HUGO CARLOS SCHEUERMANN, Data de Julgamento: 02/06/2011, 1ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha

**PENHORA SOBRE DIREITO REAL À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MANUTENÇÃO.** Hipótese em que a executada é detentora de direito real à aquisição do imóvel decorrente de contrato de promessa de compra e venda, na forma do artigo 1225, VII do Código Civil, de modo que se mostra viável a construção judicial sobre este direito real, com fundamento nos artigos 655, XI, e 673 a 676, todos do CPC. Penhora mantida. Agravo de petição da executada desprovido. (...)

Primeiramente, há que se esclarecer, como já feito pelo Juízo da origem, que a penhora recaiu unicamente sobre os direitos da promessa de compra e venda do imóvel matrícula nº 11.612, e não sobre este imóvel (v. auto de penhora fl. 151 e registro de penhora, fl. 164, R-14). Deste modo, são despiciendas as razões recursais que dizem respeito à transferência da propriedade e correspondente registro no Registro de Imóveis, já que é incontroverso nos autos que até o presente momento não houve o registro formal da transferência da propriedade do imóvel à agravante (v. fl. 133). (...) Portanto, a executada adquiriu o direito real à aquisição do imóvel na condição de promitente compradora pelo registro da escritura pública de promessa de compra e venda no Registro de Imóveis (fl. 162-v, R-2). Assim, considerando que a agravante é detentora de direito real, entende-se perfeitamente viável a construção judicial que sobre este recaiu, tendo em vista a expectativa de direito futuro à aquisição da propriedade do bem imóvel, com fundamento no art. 655, XI, do CPC, que autoriza a penhora sobre “outros direitos” assim como no art. 11, VIII, da Lei 6.830/80, que o faz em relação a “direitos e ações”, além das disposições contidas nos artigos 673 a 676, do CPC. Tem-se, assim, por plenamente válida e regular a penhora da fl. 151, não havendo falar em sua nulidade.



# **Agradeço a atenção de todos.**

**Antonio Carlos Morato**

