

# O Compromisso de Compra e Venda como Título de Propriedade

MELHIM NAMEM CHALHUB

Advogado

A Lei n° 9.785, de 2 de fevereiro de 1999, introduz importantes alterações na legislação pertinente a desapropriações, registro de imóveis e loteamento, a saber:

a) no que tange à desapropriação, altera o art. 5° da Lei n° 3.365, de 21.6.41, para possibilitar a desapropriação de áreas com a finalidade de implantação de parcelamento do solo, com ou sem edificação, para melhor utilização econômica, higiênica ou estética, para construção ou para ampliação de distritos industriais; quando se destinar a implantação de parcelamento de solo destinado à população de baixa renda, não se dará outra utilização, nem haverá retrocessão; no processo de desapropriação, a União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas serão imitidas na posse provisória do imóvel;

b) a imissão provisória na posse será registrada no Registro de Imóveis; o poder expropriante ou suas entidades delegadas poderão ceder ou prometer ceder essa posse, sendo esse ato também objeto de registro no Registro de Imóveis (Lei de Registros Públicos, art. 36, I, 36);

c) a certidão de registro da posse passa a constituir título hábil para o arquivamento do memorial de loteamento, por parte do poder expropriante ou de suas entidades delegadas, dispensada a apresentação de título de propriedade;

d) na implementação do loteamento, o título do adquirente do lote será a *cessão de direitos de posse*; esses direitos podem ser objeto de garantia para fins de financiamento habitacional;

e) uma vez registrada a sentença que, no processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse converter-se-á em propriedade e sua cessão será convertida em promessa de venda ou, se já tiver havido quitação do preço, a cessão da posse converter-se-á em compra e venda, *circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote*;

f) independente dessas alterações para os loteamentos populares, a lei introduziu também alterações nos loteamentos em geral, destacando-se o acréscimo de um novo parágrafo ao art. 26 da Lei nº 6.766/79 (§ 6º), que dispõe que os compromissos de compra e venda de lotes, em geral (públicos ou particulares), passam a constituir título hábil para registro do domínio em nome do adquirente, independente de escritura de compra e venda.

O novo diploma legal constitui importante instrumento de atuação social, fornecendo ao poder público valiosos elementos para *ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes* (Constituição Federal, art. 182), na medida em que delinea mecanismos capazes de dar conseqüência prática aos princípios constitucionais atinentes à função social da propriedade e à desapropriação por interesse social (art. 5º, XXIII e XXIV), em sintonia com os propósitos da legitimação da posse de área urbana prevista no art. 183 da Constituição.

No contexto da nova estruturação voltada para o parcelamento de áreas havidas por desapropriação, ressalta como importante inovação, em benefício da generalidade dos compromissários compradores de lotes de terreno, em qualquer loteamento, o reconhecimento dos compromissos de compra e venda como títulos válidos para registro da propriedade no Registro de Imóveis, e a dispensa, por conseqüência, da escritura de compra e venda do lote de terreno, nos termos do novo parágrafo que foi acrescentado ao art. 26 da Lei de parcelamento do solo urbano, do seguinte teor:

“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.*”

A idéia não é nova, tendo como precedente o art. 41 da mesma Lei nº 6.766/79, pelo qual é reconhecida a validade do compromisso para efeito de registro da propriedade nas hipóteses de loteamentos que vieram a ser regularizados posteriormente à contratação do compromisso. De igual forma, pelo Projeto do Código Civil, de 1965, o registro do compromisso e do comprovante de quitação do preço é considerado título hábil para a transmissão do domínio.

Como se sabe, o compromisso de compra e venda de imóvel loteado foi tipificado através do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, no momento em que se iniciava o processo de urbanização no Brasil, visando essencialmente ordenar a atividade do parcelamento do solo e propiciar segurança ao adquirente do lote de terreno.

Trata-se de contrato que contempla a obrigação das partes de celebrar um contrato futuro, que é o contrato de compra e venda. O compromitente, sendo titular do domínio sobre o lote, se obriga a transmiti-lo ao compromissário, desde que este conclua o pagamento do preço ajustado; de sua parte, o compromissário se obriga a pagar esse preço. Por força desse compromisso, o domínio do compromitente fica onerado, mediante o vínculo que se cria com o compromissário; de outra parte, cria-se em favor do compromissário um direito de aquisição, sob condição suspensiva, tendo como objeto a propriedade do lote; em razão desse contrato, o compromissário é investido nos direitos de usar e fruir, que são inerentes ao domínio, mas o compromitente retém o direito de dispor do domínio. A estruturação é compatível com o conceito da *elasticidade da propriedade* a que se referem os autores modernos, pelo qual a propriedade é dotada de uma capacidade de expansão ou de compressão dos poderes inerentes à senhoria<sup>1</sup>.

Sobre essa estruturação e, mais ainda, para evitar o risco a que, nos termos do art. 1.088 do Código Civil, ficaria sujeito o compromitente, a lei conferiu ao compromisso a natureza de direito real, oponível a terceiros, quando “averbado” no Registro de Imóveis.

Muito embora seja um contrato preliminar, pelo qual as partes se obrigam a firmar o contrato definitivo de compra e venda, a verdade é que o domínio do compromitente é submetido a uma compressão que o reduz quase que à expressão mínima, sendo, de certa forma, quase que apenas a garantia do crédito do compromitente, como muito bem observa José Osório de Azevedo Júnior:

---

<sup>1</sup> Ricardo Pereira Lira, *Elementos de Direito Urbanístico*, Renovar, Rio, 1997, p. 313,; José Carlos Moreira Alves, *Alienação fiduciária em garantia*, Forense, Rio, 1979, 2a. ed., p. 123, citando Pagenstecher, L. Arndts, Catan Tobeñas e Pugliatti; Gustavo Tepedino, *Multipropriedade imobiliária*, Saraiva, São Paulo, 1993, p. 80, invocando Lodovico Barassi, *La proprietà nel nuovo codice civile*; Frederico Henrique Viegas de Lima, *Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*, Juruá Editora, Curitiba, 1998, p. 110.

*“E, à medida em que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito de propriedade junto ao compromitente vendedor, isto é, aquela pequena parcela do poder de dispor, como que vai desaparecendo até se apagar de todo.”<sup>2</sup>*

Nesse contexto, à medida em que o compromissário vai pagando as parcelas do preço, dá-se como que uma expansão dos seus poderes na propriedade, sobre a qual, desde a contratação do compromisso, já exercia os de usar e fruir inerentes ao domínio, investido que é de direito exclusivo sobre o lote de terreno, nos termos do art. 5º do Decreto-lei 58/37. Por isso mesmo, uma eventual alienação do domínio por parte do compromitente não afetará de modo algum o direito do compromissário, que, por força da seqüela, será exigível contra quem quer que detenha o domínio. Por isso mesmo, a construção doutrinária e jurisprudencial já consagrou o entendimento de que o imóvel objeto do compromisso integra o patrimônio do compromissário, ficando o compromitente só com o crédito. Em suma, a construção jurisprudencial vai aproximando o compromisso cada vez mais da compra e venda, aproximação que se torna inequívoca e definitiva uma vez pago o preço: a partir daí, os poderes do *dominus* se exaurem por completo, só lhe restando a obrigação de outorgar o contrato definitivo.

Entretanto, as dificuldades enfrentadas pelos compromissários para implementação dessa simples formalidade, que é a outorga da escritura de compra e venda, já há muito vinham justificando a medida legislativa que veio agora a ser consagrada nos termos do § 6º do art. 26 da lei do parcelamento do solo urbano, o compromisso passa a ser título hábil para registro do domínio em nome do compromissário, desde que acompanhado do comprovante de quitação do preço.

Efetivamente, havendo um compromisso quitado, a outorga de um segundo contrato (o contrato de compra e venda) é formalidade que se mostra absolutamente desnecessária, dada a potencialidade do compromisso e à luz do conteúdo do direito do compromissário, como se viu.

Ora, se o compromissário dispõe de um instrumento de compromisso de compra regularmente formalizado, se já resgatou integralmente o preço e se tem em mãos o comprovante de quitação do preço, nada justifica

---

<sup>2</sup> *Compromisso de compra e venda*, Saraiva, São Paulo, 1983, p. 7.

que o registro do domínio fique na dependência da formalização de um segundo contrato tendo o mesmo objeto, até porque o instrumento do novo contrato consubstanciará uma simples reprodução do teor do instrumento de compromisso, apenas recebendo designação distinta (chamar-se-á *escritura de compra e venda*); nem mesmo quanto à quitação do preço esse novo instrumento apresentará alguma diferença, pois apenas conterá declaração de que o preço pactuado já foi integralmente pago; ora, essa declaração de quitação é perfeitamente substituível por um termo de quitação ou pela prova da quitação, feita pelo adquirente, com a exibição dos comprovantes de pagamento de todas as parcelas do preço. É claro que deverá o adquirente atender outras exigências para o registro, como é o caso, por exemplo, da comprovação do imposto de transmissão *inter vivos*, mas, com o preenchimento desses requisitos, pouco importa que o instrumento que vai gerar o registro da propriedade tenha o nome de *escritura de compra e venda* ou de *compromisso de compra e venda*, quitado. Importa é que preencha os requisitos essenciais para individuação da propriedade e identificação das partes, pois, em substância, os poderes inerentes ao domínio já estarão integralmente concentrados no compromissário.

A nova regra tem, efetivamente, extraordinário alcance social, justificando-se todo esforço de interpretação construtiva e de integração que viabilize soluções concretas razoáveis e racionais, que, tal como observa Chaim Perelman, conciliem os princípios da equidade com os princípios da segurança jurídica<sup>3</sup>. A propósito, recentemente, em procedimento de jurisdição voluntária perante a Vara de Registros Públicos de Niterói, RJ, em que compromissários compradores de lotes de terreno, com fundamento no art. 41 da Lei nº 6.766/79, requereram o registro da propriedade em seu nome, exibindo como título o compromisso, foi invocado como eventual óbice a circunstância de que o conjunto de lotes em questão estaria configurado como *condomínio*, e não como *loteamento*, e as porções de terreno designadas como *áreas privativas*, e não como *lotes*; o juiz titular, Dr. Alexandre Eduardo Scisínio, considerando irrelevante o fato de não existir na legislação sobre o condomínio especial regra específica sobre o registro do contrato, e ressaltando a generalização do princípio segundo o qual o compromisso é título hábil para o registro do domínio em nome do compromissário, *princípio esse represtigiado pelo artigo 26 da novíssima*

---

<sup>3</sup> *Ética e Direito*, Martins Fontes, São Paulo, 1996, p. 436

*Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, manifestou-se pelo entendimento de sua plena aplicação, desde que a prova da quitação da obrigação seja manifestada pelo devedor, como foi feito nestes autos, e assim deferiu o registro da propriedade fundado na analogia, para que os adquirentes alcançassem, com os registros, a segurança assegurada e aperfeiçoada pelo sistema, valendo reproduzir o seguinte excerto da sentença:*

*“Mesmo que inexistente norma idêntica à do artigo 41 da Lei nº 6.766/79 estampada na Lei nº 4.591/64, considerando que na aplicação da lei o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se destina e às exigências do bem comum, na espécie rege a analogia o tom que autoriza o magistrado a adequação de uma regra ao caso concreto sob seu julgamento, como um meio de integração do sistema jurídico, pois é o exemplo de ausência de lei que regule diretamente a situação concreta (arts. 4º e 5ºj da Lei de Introdução)”*

A nova regra, naturalmente, há de provocar profunda modificação cultural, admitindo-se que, durante algum tempo, ainda pareça estranha uma certidão da matrícula de imóvel indicando o *compromisso* como título de aquisição do domínio, e não a escritura de compra e venda. Mas, com o tempo, a nova conformação será assimilada, pois, em verdade, como se viu, a validade do compromisso para registro da propriedade é apenas a ampliação do direito já reconhecido no art. 41 da mesma Lei nº 6.766/79.

Trata-se, efetivamente, de medida de grande alcance social, que em muito contribuirá para que as pessoas de baixa renda regularizem a propriedade de suas moradias sem ônus adicionais desnecessários. ◆