

## A questão do *nomen iuris* dos contratos de compromisso de compra e venda

Nely Lopes Casali<sup>1</sup>

### Resumo

Este estudo tem por objetivo apontar a multiplicidade de denominações do acordo de vontades através do qual alguém se compromete a vender determinado imóvel por determinado preço, e outrem se compromete a comprá-lo, pagando o preço determinado em certo número de prestações. Em após, tem por objetivo defender uma uniformidade no *nomen iuris* do referido acordo de vontades.

**Palavras-chave:** Contrato de compromisso de compra e venda, contrato de promessa de compra e venda a prazo, promessa bilateral de compra e venda.

CASALI, N. L. A questão do *nomen iuris* dos contratos de compromisso de compra e venda. *UNOPAR Cient., Ciênc. Juríd. Empres.*, Londrina, v. 1, n. 1, p. 9-14, mar. 2000.

### Introdução

A denominação dada aos compromissos de compra e venda de imóveis não é uniforme e a sua controvérsia remonta ao passado.

O Diário do Poder Legislativo, nº 340 de 10.06.1936, publicou o projeto de lei, apresentado por Waldemar Ferreira à Comissão de Constituição e Justiça da Câmara dos Deputados, em 9 de junho de 1936, “instituinto o registro dos compromissos de venda de imóveis, para pagamento em prestações”. Referia-se o eminente professor aos reclamos de uma legislação reguladora dos contratos de compromissos de venda de imóveis loteados, porque, não conferindo eles nenhum direito real, a qualquer das partes, com o permissivo do artigo 1088 do Código Civil brasileiro, era assegurado o direito de arrependimento, antes de assinar a escritura (Ferreira, 1938).

Em 7 de agosto de 1936, o Diário do Poder Legislativo nº 389 noticiava que a Comissão de Constituição e Justiça aprovara o projeto, com restrições feitas pelo então Deputado Levi Carneiro e, dentre elas, no tocante ao nome do contrato, em que optava por “promessas sinalagmáticas de compra e venda”. A justificativa do autor embasou-se na assertiva de que em linguagem jurídica, compromisso é a instituição arbitral.

A essa restrição, Ferreira, lembrando que, em linguagem jurídica, compromisso não é apenas o instituto arbitral (disciplinado, então, no artigo 1037 do Código Civil), mas é, sobretudo, o compromisso assumido pelo proponente, de esperar a resposta do oblato (Código Civil Brasileiro, artigo 1086), manteve o *nomen iuris* proposto. Nesse contexto, ainda explicava o autor, que compromisso é recompensar ou gratificar a quem preencha certa condição, ou desempenhe certo serviço (Código Civil Brasileiro, artigo 1512). Como também, é o compromisso prestado pelo Presidente da República, em sessão conjunta da Câmara dos Deputados e do Senado Federal, de “manter e cumprir com lealdade a Constituição Federal, promover o bem geral do Brasil, observar suas leis, sustentar-lhe a

<sup>1</sup> Mestre em Direito das Relações Sociais – Universidade Estadual de Londrina. Professor Doutor em Direito das Relações Sociais - PUC/SP. Advogado. Coordenador do Curso de Direito da UNOPAR. Endereço para correspondência: Av. Paris, 675. Jardim Piza. 86041-140 Londrina, Paraná, Brasil.

união, a integridade e a independência” (artigo 53, da então vigente Constituição Federal de 16 de julho de 1934).

Assim, prevaleceu a tese do autor do projeto e o *nomen iuris*, “compromisso de compra e venda” é encontrado no Decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, nos artigos 4º, 6º, 7º, 11, 14, 19, 21 e 22, sendo usados ainda os termos “compromitente” e “compromissário” para as partes celebrantes. O mesmo ocorreu no Decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1938, que regulamentou o Decreto-lei nº 58/37 e na Lei nº 649 de 11 de março de 1949, que deu nova redação ao artigo 22 do Decreto-lei.

O Código de Processo Civil de 1939 (Decreto-lei nº 1.608 de 18 de setembro de 1939), ao tratar do loteamento de imóveis e seu pagamento em prestações, refere-se a “compromitente” e “compromissário” (artigos 346 e 347), numa manifesta adesão ao *nomen iuris* do compromisso de compra e venda.

No entanto, o *nomen iuris* do compromisso de compra e venda não obteve unanimidade na legislação brasileira, flagrando-se distintas nomeações a esse instituto, como por exemplo:

– A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias (artigo 29, parágrafo único), refere-se à “promessa de venda” das frações do terreno sobre o qual será erguida a construção condominial.

– A Lei nº 6.015 de 31 dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, num mesmo artigo, o 167, refere-se a “contratos de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados” (inciso I, nº 9) e a “contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados” (inciso I, nº 20 e II, nº 3).

– A Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, ao assegurar ao locatário o direito de preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, refere-se à “promessa de venda” (artigos 24 e 25) e ao tratar da titularidade da ação de despejo refere-se ao promitente comprador (artigo 52, VIII, IX e X).

– A Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, emprega o nome de “compromisso de compra e venda” no artigo 25 e, no artigo 27, emprega o nome de “promessa de venda”, numa evidente indisciplina terminológica do legislador.

Nesse contexto, somente a Lei nº 6.014 de 27 de dezembro de 1973 (que deu nova redação ao artigo 22 do Decreto-lei nº 58/37), manteve o *nomen iuris* originário, ou seja, “compromisso de compra e venda”. Com efeito, sem unanimidade na legislação brasileira e, também, na doutrina, grassou a discordância quanto ao *nomen iuris*, desta modalidade de contrato. Assim, diversos doutrinadores argüiram a questão com visíveis divergências. Pontes de Miranda (1955), por exemplo, via a denominação “compromisso de compra e venda” como uma expressão infeliz, ambígua e imprópria, preferindo o nome “promessa de compra e venda”. Caio Mário da Silva Pereira (1978) reconheceu que este contrato, embora largamente difundido, não logrou unidade terminológica, sendo encontradas as expressões de “pré-contrato”, “ante-contrato” e “contrato preparatório”.

Por outro lado, Orlando Gomes (1987) admitiu a existência de duas espécies de promessa bilateral de venda: uma, com a faculdade de arrependimento, prevista no artigo 1.088 do Código Civil Brasileiro; e outra, com cláusula de irrevocabilidade, equiparando-se ao contrato definitivo. Referindo-se a esta última, “poder-se-ia denominar compromisso de compra e venda, a fim de evitar confusão reinante na doutrina, com repercussão na jurisprudência”. De igual forma, Silvio Rodrigues (1964), indistintamente, adota as expressões “promessa irrevocabil de venda”, e “promessa bilateral de compra e venda”, “promessa de compra e venda”. Também, Sebastião de Souza (1956) ressalta que o Código Comercial e o Código Civil silenciaram sobre a “promessa de compra e venda”, embora não fosse essa expressão estranha ao direito nacional e à prática diária dos negócios. Maria Helena Diniz (1981), por seu turno, acolhe as expressões “compromisso de compra e venda” e “promessa irrevocabil de venda”; porquanto, Washington de Barros Monteiro (1975) refere-se somente a “compromisso”.

Constata-se, ainda, que, além dos doutrinadores brasileiros já citados, outros há que se definiam

quanto ao *nomen iuris* preferido através do título de suas obras. À sua tese de concurso (Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, em 1926), Jorge Americano atribuiu o título de “Do compromisso de compra e venda”. Também preferem o *nomen iuris* “compromisso de compra e venda”, José Osório de Azevedo Júnior (1983), Rubens Limongi França (1980), Agathe Elza Schmidt da Silva (1989), Wilson Bussada (1973), Yussef Said Cahali (1978) e Sydney Sanches (1987), prestigiando o Decreto-lei nº 58/37.

Em lado oposto, optando pelo *nomen iuris* de “promessa de compra e venda”, encontra-se uma plêiade de eminentes juristas, dentre os quais podem ser mencionados: Altino Portugal Soares Pereira (1957), Darcy Bessone de Oliveira Andrade (1988), Mário Aguiar Moura (1987), Arnaldo Rizado (1983), Ana Maria Funck Scherer (1978), Frutuoso Santos (1951).

Neste particular, também, na doutrina alienígena, encontra-se a mesma diversidade terminológica. Exemplificando-se: Louis Josseland (1952) denomina “promessa de venda” ao contrato através do qual uma pessoa promete vender determinada coisa para outrem; e “promessa de compra” para o contrato, através do qual alguém se obriga a comprar determinada coisa de outrem, enquanto que a combinação das duas promessas de vender e de comprar equivale e se reduz a uma compra completa.

Robert Joseph Pothier (1948) e Roberto de Ruggiero (1973) também fazem distinção entre “promessa de vender”, “promessa de comprar” e “promessa bilateral de compra e venda”, tendo esta última, por objeto, a futura estipulação de um contrato de compra e venda.

Marcel Planiol e Jorge Ripert (1946) são fiéis à terminologia adotada pelo Código Civil francês, nos termos dos artigos 1.589 (a promessa de venda equivale à venda quando houver consentimento recíproco das duas partes sobre a coisa e sobre o preço) e 1.590 (se a promessa de venda foi feita com arras, poderá qualquer das partes contratantes se arrepender; aquela que as deu perdendo-as, aquela que as recebeu, restituindo o dobro dela).

Carlo Francesco Gabba (1911), professor ordinário da Real Università de Pisa, por seu turno, defende a denominação “promessa de contratar”. Giulio Venzi e Inazio Moschela, (1929) de igual forma, apegam-se ao artigo 1.098 do *Código Civile* de 1865 para afirmarem que a denominação mais adequada é a de “compromisso”, vez que tanto pode designar um acordo que remete à solução de um litígio para árbitros, como um acordo visando à celebração de futuro contrato, em caráter definitivo.

Luiz da Cunha Gonçalves (1958), referindo-se a uma situação jurídica de compra e venda, em que ela se mantém em estado indeciso e incompleto, dá-lhe o nome de “promessa de compra e venda”, acrescentando que os alemães a denominam *vortertrag*, ou seja, contrato preliminar ou pré-contrato. Apegou-se esse ilustre jurista lusitano ao texto do artigo 1548 do Código de Seabra, de 1867, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto nº 19.126 de 16 de dezembro de 1930: “A simples promessa recíproca de compra e venda, sendo acompanhada de determinação de preço e especificação de coisa, constitui uma mera convenção de prestação de fato, que será regulada nos termos gerais dos contratos, com a diferença, porém, de que, se houver sinal passado considerando-se como tal qualquer quantia recebida pelo promitente vendedor, a perda dele ou a sua restituição em dobro valerá como compensação de perdas e danos. Parágrafo Único: tratando-se de bens imobiliários, o contrato deve ser reduzido a escrito e, sendo feito sem outorga da mulher do promitente vendedor, este responde por perdas e danos para com o promitente comprador”.

Antunes Varela (1977) designa, indistintamente, de “compromisso de compra e venda” e de “compromisso de venda” a convenção escrita pela qual as partes, declarando a sua intenção de vender e comprar, se obrigam a outorgar em momento posterior, a escritura definitiva de venda de um imóvel. Mas, a maioria dos juristas lusitanos adota o *nomen iuris* de “contrato promessa”: Abel Delgado (1985), João Calvo da Silva (1988) e Pedro de Ascensão Barbosa (1956), que assinala ser esta a denominação do legislador, no artigo 1.511 do Código de Processo Civil. Ludwig Ennecerus, Theodor Kipp e Martin Wolff (1948), referem-se a “negócios de compra e venda a prazo”, acrescentando que na legislação alemã não existe lei alguma especial quanto a eles, sendo aplicadas as normas gerais sobre obrigações a prazo.

Andreas Von Tuhr (1934) designa o contrato em exame de “contrato preliminar”. Nesse sentido, há que se observar ainda que o Supremo Tribunal Federal não contribuiu, em suas súmulas, para a uniformização do *nomen iuris* desse contrato, apesar de, em sua maior parte, referir-se à expressão “compromisso”.

Súmula 108 – É legítima a incidência do imposto de transmissão *inter vivos* sobre o valor do imóvel ao tempo da alienação e não da promessa, na conformidade da legislação local.

Súmula 166 – É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-lei nº 58/77;

Súmula 167 – Não se aplica o regime do Decreto-lei nº 58 de 10.12.37 ao compromisso de compra e venda não inscrito no Registro Imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro;

Súmula 168 – Para os efeitos do Decreto-lei nº 58 de 10.12.37, admite-se a inscrição imobiliária do compromisso de compra e venda no curso da ação;

Súmula 176 – O promitente comprador, nas condições previstas na Lei nº 1.300 de 28.12.50, pode retomar o imóvel locado.

Súmula 177 – O cessionário do promitente comprador, nas mesmas condições deste, pode retomar o imóvel locado.

Súmula 412 – No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal por quem o deu ou a sua restituição em dobro, por quem a recebeu, exclui indenização maior a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo.

Súmula 413 – O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais.

Súmula 470 – O imposto de transmissão *inter-vivos* não incide sobre a construção ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

Assim, antes do Decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, compreende-se como inegável, que o contrato em exame era inominado e atípico, inserindo-se entre os contratos preliminares mencionados no artigo 1.088 do Código Civil Brasileiro. Entretanto, não se pode negar que o legislador de 1937 deu-lhe nome e tipicidade.

De igual forma, a defesa do *nomen iuris* feita por Waldemar Ferreira, diante da crítica de Levi Carneiro, foi convincente, levando o legislador a mantê-lo no Código de Processo Civil de 1939 e na Lei nº 649/49.

## Conclusão

Com este breve repasse pela doutrina e legislação jurídicas, compreende-se a necessidade de uma disciplina terminológica dos institutos jurídicos, tal como é encontrada no vasto campo dos contratos nominados e típicos. Por isso, face à relevância e necessidade de se adotar um *nomen iuris*, optou-se, neste trabalho, pela denominação “compromisso de compra e venda”. Considerou-se, portanto, que é esta, terminologia denotativa em sua essência, ou seja, que indica negócio jurídico – ato pelo qual se submete determinada questão a um acordo, após concessões, embasada na reciprocidade do feito e das obrigações, compreendendo uma única operação que se desdobra em dois aspectos inseparáveis – compra e venda.

## Referências Bibliográficas

- ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. *Da compra e venda, Promessa & Reserva de Domínio*. 3. ed. São Paulo : Saraiva, 1988.
- AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. *Compromisso de Compra e venda*. 2. ed. São Paulo : Saraiva, 1983.
- BARBOSA, Pedro de Ascensão. *Do contrato promessa*. 2. ed. Coimbra : [s.n.],1956.
- BUSSADA, Wilson. *Compromisso de Compra e Venda Interpretado pelos Tribunais*. 2. ed. São Paulo : Irmãos Boso, 1973.
- CAHALI, Yussef Said. *Compromisso de Venda e Compra*. In: ENCICLOPÉDIA Saraiva de Direito. São Paulo : Saraiva, 1978. v. 16, p.453.
- DE RUGGIERO, Roberto. *Instituições de Direito Civil*. 3. ed. Trad. de Ary dos Santos. São Paulo : Saraiva, [19--]. p. 237.
- DELGADO, Abel. *Do contrato promessa*. 3. ed. Lisboa : Petronyu, 1985.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. São Paulo : Saraiva, 1981. v. 4, p. 387.
- ENNECERUS, Ludwig, KIPP, Theodor, WOLFF, Martin. *Tratado de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones*. Trad. Bras Perez Gonzalez e José Alguer. Buenos Aires : Bosch Publicaciones Jurídicas, 1948. v. 2, tomo 2, p. 108.
- FERREIRA, Waldemar Martins. *O loteamento e a venda de terrenos em prestação*. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1938. p.151.
- FRANÇA, Rubens Limongi. *Jurisprudência do Compromisso de Compra e Venda*. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1980. (RT Jurisprudência, nº 6).
- GABBA, Carlo Francesco. *Nuove Questione di Diritto Civile*. Turim : [s. n.], 1911. v. 1, p.196.
- GOMES, Orlando. *Contratos*. 12. ed. Rio de Janeiro : Forense, 1987. p. 264-282.
- GONÇALVES, Luiz da Cunha. *Tratado de Direito Civil*. São Paulo : M. Limonad, 1958. v. 8, p. 479.
- JOSSERAND, Louis. *Derecho Civil*. Buenos Aires : Jurídica Europa América, 1952. Tomo 2, v. 2, p. 47.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil – Direito das Coisas*. São Paulo : Saraiva, 1975. v. 3, p. 334.
- MOURA, Mário Aguiar. *Promessa de Compra e Venda*. Rio de Janeiro : Aide, 1987.
- PEREIRA, Altino Portugal Soares. *A promessa de compra e venda de imóveis no Direito Brasileiro*. Curitiba : SENAI, 1957.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Rio de Janeiro : Forense, 1978. v. 3, p. 71.
- PLANIOL, Marcel, RIPERT, Jorge. *Tratado Practico de Derecho Civil Francês*. Trad. Mário Dias Cruz. Havana : Cultural, 1946. Tomo 10, p.183.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Rio de Janeiro : Borsoi, 1955. v. 13, p. 17.
- POTHIER, Robert Joseph. *Tratado de los contratos*. Buenos Aires : Atalaya, 1948. Tomo 1, p. 237.
- RIZARDO, Arnaldo. *Promessa de Compra e Venda e Parcelamento de Solo Urbano*. 2. ed. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1983.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil – Direito das Coisas*. São Paulo : M. Limonad, 1964. v. 5, p. 327.
- SANCHES, Sydney. *Compromisso de Venda e Compra*. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1987.
- SANTOS, Frutuoso. *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis não loteados*. 2. ed. Rio de Janeiro : [s. n.], 1951.
- SCHERER, Ana Maria Funck. *Rescisão da Promessa de Compra e Venda*. 2. ed. [S. l.] : Síntese, 1978.

- SILVA, Agathe Elsa Schimidt da. *Compromisso de Compra e Venda no Direito Brasileiro*. 2. ed. São Paulo : Saraiva, 1989.
- SILVA, João Calvo da. *Sinal e Contrato Promessa*. Coimbra : [s. n.], 1988.
- SOUZA, Sebastião de. *Da Compra e Venda*. 2. ed. Rio de Janeiro : Forense, 1956. p. 325.
- VARELA, Antunes. *Direito das Obrigações*. Rio de Janeiro : Forense, 1977. v. 1, p. 247.
- VENZI, Giulio, MOSCHELA, Inazio. *Contratti Preliminari in Nuovo Digesto Italiano*. Turim : [s.n.], 1929. v. 6, p. 21.
- VON TUHR, Andreas. *Tratado de las obligaciones*. Trad. W. Roces. Madrid : Réus, 1934. Tomo 1, p.191.

## **The question of the *nomen iuris* of the commitment contracts of purchase and sale**

### **Abstract**

This study has for objective to point the multiplicity of denominations to the agreement of wills through which somebody commits to sell certain immobile for certain price and somebody else commits to buy him/it, paying the certain price in certain number of installments. After, he/she has for objective to defend uniformity in the *nomen iuris* of the referred agreement of wills.

**Key words:** contract of purchase commitment and sale, contract of purchase promise and sale to period, bilateral promise of purchase and sale.

CASALI, N. L. The question of the *nomen iuris* of the commitment contracts of purchase and sale. *UNOPAR Cient., Ciênc. Juríd. Empres.*, Londrina, v. 1, n. 1, p. 9-14, mar. 2000.