

# ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: EFETIVAÇÃO DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

**COMPULSORY CONVEYANCE AND REAL ESTATE REGULARIZATION: THE  
EFFECTIVENESS OF THE PROMISSORY BUYER'S RIGHT**

Artigo submetido em 12 de janeiro de 2026

Artigo aprovado em 15 de janeiro de 2026

Artigo publicado em 15 de janeiro de 2026

**Cognitio Juris**

Volume 16 - Número 59 - 2026

ISSN 2236-3009

**Autor(es):**

André Luiz De Oliveira Verdi-Brum<sup>[1]</sup>

**RESUMO:** O presente estudo analisa a adjudicação compulsória como instrumento de efetivação do direito do promitente comprador e de regularização imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro. Parte-se da compreensão de que a promessa de compra e venda ocupa posição de destaque nas relações negociais imobiliárias, especialmente em contextos marcados por informalidade registral, limitações econômicas e dificuldades relacionadas à formalização definitiva da transferência da propriedade. O objetivo central da

pesquisa consiste em examinar os fundamentos jurídicos da adjudicação compulsória, seus requisitos, efeitos e relação com o contrato preliminar, buscando compreender de que maneira o instituto contribui para a tutela das relações contratuais imobiliárias e para a efetivação da segurança jurídica. Adota-se metodologia qualitativa, de natureza exploratória, bibliográfica e documental, fundamentada na análise doutrinária, legislativa e jurisprudencial acerca dos contratos preliminares, da promessa de compra e venda e da adjudicação compulsória no Direito Civil brasileiro. O estudo evidencia que o contrato preliminar produz relevantes efeitos jurídicos desde sua celebração, impondo às partes deveres decorrentes da boa-fé objetiva, da obrigatoriedade contratual e da função social do contrato. Demonstra-se, ainda, que a adjudicação compulsória constitui importante mecanismo de tutela jurisdicional destinado a suprir a declaração de vontade do promitente vendedor inadimplente, assegurando efetividade ao direito à aquisição da propriedade imobiliária. Os resultados indicam que o instituto desempenha relevante função na estabilização das relações negociais imobiliárias e na superação de situações de informalidade registral, especialmente em hipóteses nas quais o promitente comprador adimpliu integralmente suas obrigações contratuais. Conclui-se que a adjudicação compulsória ultrapassa a dimensão estritamente obrigacional, assumindo importante papel na proteção da confiança legítima, na preservação da segurança jurídica e na efetivação do direito à propriedade no âmbito das relações imobiliárias contemporâneas.

**Palavras-chave:** adjudicação compulsória; promessa de compra e venda; contrato preliminar; direito imobiliário; segurança jurídica.

**ABSTRACT:** This study analyzes compulsory conveyance as an instrument for ensuring the rights of the promissory buyer and promoting real estate regularization within the Brazilian legal system. The research is grounded on the understanding that the promise to purchase and sell occupies a prominent position in real estate transactions, especially in contexts marked by registry informality, economic limitations, and difficulties related to the definitive formalization of property transfer. The main objective of the study is to examine the legal

foundations of compulsory conveyance, its requirements, effects, and relationship with preliminary contracts, seeking to understand how the institute contributes to the protection of contractual real estate relations and to the effectiveness of legal certainty. The research adopts a qualitative, exploratory, bibliographical, and documentary methodology, based on doctrinal, legislative, and jurisprudential analysis concerning preliminary contracts, promises to purchase and sell, and compulsory conveyance under Brazilian Civil Law. The study demonstrates that preliminary contracts produce significant legal effects from the moment of their execution, imposing duties arising from objective good faith, contractual binding force, and the social function of contracts. Furthermore, it is demonstrated that compulsory conveyance constitutes an important jurisdictional mechanism aimed at replacing the declaration of intent of the defaulting promissory seller, thereby ensuring the effectiveness of the right to acquire real estate property. The findings indicate that the institute plays a relevant role in stabilizing real estate contractual relations and overcoming situations of registry informality, especially in cases where the promissory buyer has fully performed contractual obligations. It is concluded that compulsory conveyance transcends the strictly obligatory dimension, assuming an important role in protecting legitimate expectations, preserving legal certainty, and ensuring the right to property within contemporary real estate relations.

**Keywords:** compulsory conveyance; promise to purchase and sell; preliminary contract; real estate law; legal certainty.

## **INTRODUÇÃO**

A aquisição da propriedade imobiliária ocupa posição de destaque no âmbito do Direito Civil brasileiro, especialmente em razão da relevância econômica, social e patrimonial atribuída aos bens imóveis. Nesse contexto, a promessa de compra e venda consolidou-se historicamente como importante instrumento negocial voltado à circulação da propriedade imobiliária, permitindo às partes antecipar efeitos econômicos da futura aquisição mesmo

antes da celebração do contrato definitivo e do respectivo registro imobiliário. Em inúmeras situações práticas, sobretudo diante de obstáculos financeiros, documentais ou registrais, o contrato preliminar representa a principal alternativa para viabilizar a aquisição de imóveis urbanos, assumindo relevante função econômica e social nas relações privadas.

Todavia, a utilização disseminada de contratos preliminares de compra e venda também evidencia problemas relacionados à informalidade imobiliária e à resistência de promitentes vendedores em promover a outorga da escritura definitiva, mesmo após o adimplemento integral das obrigações assumidas pelo promitente comprador. Tais situações geram insegurança jurídica e comprometem a efetivação do direito à propriedade, especialmente em contextos marcados por irregularidades registrais e ausência de formalização adequada dos negócios imobiliários. Nesse cenário, a adjudicação compulsória assume especial relevância como instrumento destinado à tutela do direito do promitente comprador e à concretização dos efeitos jurídicos decorrentes da promessa irretratável de compra e venda.

A adjudicação compulsória constitui mecanismo jurídico voltado à obtenção forçada da declaração de vontade do promitente vendedor inadimplente, permitindo que a sentença judicial produza os efeitos da escritura definitiva não outorgada. Mais do que simples medida de execução contratual, o instituto revela importante função de estabilização das relações negociais imobiliárias, assegurando efetividade aos princípios da boa-fé objetiva, da obrigatoriedade dos contratos, da função social e da segurança jurídica. Além disso, a adjudicação compulsória desempenha papel relevante na regularização imobiliária, especialmente em hipóteses nas quais a formalização definitiva do domínio encontra obstáculos decorrentes da ausência de cooperação entre as partes ou de irregularidades registrais.

Nas últimas décadas, o instituto ganhou renovada importância diante do crescimento da informalidade fundiária urbana e da ampliação dos mecanismos voltados à regularização da propriedade imobiliária. A crescente judicialização envolvendo contratos de promessa de

compra e venda demonstra que parcela significativa das relações imobiliárias brasileiras ainda se desenvolve à margem da plena regularidade registral, circunstância que reforça a necessidade de instrumentos jurídicos aptos a assegurar estabilidade, publicidade e efetividade às transações imobiliárias. Nesse contexto, a adjudicação compulsória revela-se relevante não apenas sob a perspectiva obrigacional, mas também enquanto mecanismo de efetivação da segurança jurídica imobiliária e de consolidação do direito à aquisição da propriedade.

Diante disso, o presente estudo tem como objetivo analisar a adjudicação compulsória como instrumento de efetivação do direito do promitente comprador e de regularização imobiliária, examinando seus fundamentos jurídicos, requisitos, efeitos e relação com o contrato preliminar de promessa de compra e venda. Busca-se compreender de que maneira o instituto contribui para a tutela das relações contratuais imobiliárias e para a superação de entraves relacionados à informalidade registral e à inexecução das obrigações assumidas pelos contratantes.

Metodologicamente, a pesquisa adota abordagem qualitativa, de natureza exploratória, bibliográfica e documental, fundamentada na análise doutrinária, legislativa e jurisprudencial acerca do contrato preliminar, da promessa de compra e venda e da adjudicação compulsória no ordenamento jurídico brasileiro. Para tanto, são examinadas contribuições doutrinárias clássicas e contemporâneas do Direito Civil, bem como precedentes dos tribunais superiores relacionados à eficácia dos contratos preliminares e à tutela do direito do promitente comprador.

## **2 CONCEITO, REQUISITOS E FASES DE FORMAÇÃO DOS CONTRATOS**

O ser humano, diversamente dos seres que compõem o Reino Vegetal, não é autossuficiente. Precisa retirar da natureza a satisfação de suas necessidades, sendo este motivo determinante para o convívio em sociedade. Assim se organizando, os homens passam a

produzir bens de interesse próprio e o excesso é destinado ao escambo (trocas), possibilitando que um obtivesse os bens produzidos por outrem. Assim surge a mais antiga modalidade de contrato: a troca, base elementar de diversas espécies que hoje conhecemos. Com o passar do tempo, alguns objetos passaram a ocupar o lugar de padrão de troca, como foi o caso do sal, do ouro e, atualmente, da moeda (DONIZETTI; QUINTELLA, 2013).

Os contratos compõem um instituto jurídico fortemente associado à autonomia da vontade privada, cujo ápice foi atingido com a Revolução Francesa e seus ideais de “Liberdade, Igualdade e Fraternidade”. Daí decorre o princípio mais clássico e que mais fortemente alicerça o direito dos contratos: a liberdade contratual. Nesse sentido, Paulo Lobo destaca que

Como legado do Estado liberal, a liberdade e a igualdade jurídicas, apesar de formais, incorporaram-se ao catálogo de direitos das pessoas humanas, e não apenas dos sujeitos de relações jurídicas, e nenhuma ordem jurídica democrática pode delas abrir mão. Os Códigos cristalizaram a igualdade formal de direitos subjetivos, rompendo a estrutura estamental fundada no *jus privilegium*, nos locais reservados às pessoas em razão de suas origens (LOBO, 1999, p. 103).

Na clássica teoria dos fatos jurídicos, o contrato é inserido como um ato jurídico negocial, pois pressupõe a vontade humana que “tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos” (Código Civil de 1916 – Lei 3.071/1916 – art. 81). Mais que isso, o contrato pressupõe um acordo de vontades com as finalidades descritas pelo Código revogado.

O contrato é um negócio jurídico de direito privado, por meio do qual duas ou mais pessoas se vinculam para regular interesses concernentes a objetos economicamente apreciáveis, buscando a satisfação de necessidades, em que criam, resguardam, transferem, modificam ou extinguem direitos e deveres (DONIZETTI E QUINTELLA, 2013). Fazendo alusão a alguns

princípios que norteiam o direito dos contratos, Elpídio Donizetti e Felipe Quintella (2013, p. 356) asseveram que

Os contratos se formam pelo consensualismo entre os sujeitos, no exercício de sua autonomia da vontade, tornam-se obrigatórios, são submetidos à ordem pública e função social e impõem deveres de conduta delineados pela boa-fé objetiva.

Os princípios acima citados, especialmente o da função social, boa-fé e supremacia da ordem pública assumem especial relevo diante do fenômeno conhecido como constitucionalização do direito, que é o processo de elevação ao plano constitucional dos princípios fundamentais do direito civil, que passam a condicionar a observância pelos cidadãos, e a aplicação pelos tribunais, da legislação infraconstitucional (LOBO, 1999).

A função social, importante princípio constitucional, atua no ramo do Direito dos Contratos como um freio à autonomia privada e à liberdade contratual, que passa a ser exercida nos limites do interesse social. Além disso, a boa-fé objetiva traz a todos os deveres de se comportar em quaisquer relações jurídicas de maneira coerente, segura e honesta. Nesse sentido, destaca-se o desdobramento da *tu quoque*, resumida na máxima de que “a ninguém é dado valer-se da própria torpeza” (VENOSA, 2014).

Para a validade do negócio jurídico, dentre eles os contratos, o art. 104 do Código Civil – Lei 10.406/2002 (CC) prevê expressamente a necessidade de agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei. Além disso, pela leitura do art. 138 e seguintes, pode-se inferir a exigência de uma vontade declarada sem vícios de consentimento.

Tais elementos foram metodicamente analisados por Pontes de Miranda, que construiu sua teoria dos planos do negócio jurídico: existência, validade e eficácia. O plano de existência, também chamado de plano substantivo, é composto por: agente, objeto, forma e vontade. O plano de validade, chamado também de adjetivo, acrescenta qualidades aos elementos de

existência, chegando à fórmula do art. 104 da Lei 10.406/2002. No plano de eficácia, são analisados elementos acidentais como o termo, a condição e o encargo, regulados a partir do art. 134 do Código Civil.

Os contratos, por serem resultado de um acordo de vontades, passa por uma complexa fase de formação.

Os negócios jurídicos bilaterais se formam a partir de manifestações de vontade distintas, porém coincidentes, recíprocas e concordantes sobre o mesmo objeto. Forma-se o negócio jurídico bilateral no momento em que os figurantes materializam o acordo. Em geral, há uma oferta (ou proposta) e uma aceitação, negócios jurídicos unilaterais que se soldam pelo consenso. (MELLO, 2014, p. 198).

No trecho citado, Mello faz referência às fases de formação dos contratos, citando expressamente a fase de proposta e aceitação. Ambas são precedidas, porém, pela fase de negociação preliminares ou tratativas. Nessa fase do contrato que ainda há de nascer as eventuais partes de uma futura relação contratual discutem como melhor compor os seus interesses para a formação do contrato. A negociação de um contrato é objeto de estudos que ultrapassam o universo estritamente jurídico e alcançam a seara das técnicas e estratégias de negociação, amplamente difundidas através de diversas publicações e cursos especializados

Essa fase antecede à celebração do contrato e muitas vezes é vista como uma fase pré-jurídica, o que é absolutamente errôneo, especialmente quando considerada a responsabilidade pré-contratual, respaldada pelo princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil) e iluminada pelas disposições da Responsabilidade Civil Aquiliana (CC, art. 186 e 927 e ss). Nesse sentido,

Na responsabilidade extracontratual, o agente infringe um dever legal, e, na contratual, descumpre o avençado, tornando-se inadimplente. Nesta, existe uma convenção prévia entre

as partes, que não é cumprida. Na responsabilidade extracontratual, nenhum vínculo jurídico existe entre a vítima e o causador do dano, quando este pratica o ato ilícito (GONÇALVES, 2018, p. 25).

O dever legal infringido nos casos de responsabilidade pré-contratual é o dever de boa-fé objetiva, que determina às partes que se mantenham coerentes. Nesse sentido, a ninguém é dado romper abruptamente uma negociação preliminar sem que haja o ressarcimento dos eventuais prejuízos decorrentes dos atos de negociação. Em 1861, Jhering já defendia a tese da responsabilidade contratual em seu clássico “Culpa in contrahendo”. Maria Helena Diniz (2014, p. 61) afirma que

É preciso deixar bem claro que, apesar de faltar obrigatoriedade aos entendimentos preliminares, pode surgir, excepcionalmente a responsabilidade civil para os que deles participam, não no campo da culpa contratual, mas no da aquiliana. Portanto, apenas na hipótese de um dos participantes criar no outro expectativa de que o negócio será celebrado, levando-o a despesas, a não contratar com terceiro ou alterar planos de sua atividade imediata, e depois desistir, injustificada e arbitrariamente, causando-lhes sérios prejuízos, terá, por isso, a obrigação de ressarcir todos os danos.

Fato é, porém, que a fase de negociações preliminares, mesmo sendo juridicamente tutelada, é uma fase pré-contratual, especialmente porque se considera celebrado o contrato desde o momento em que a proposta é aceita (art. 434 do Código Civil). No entanto, a emissão da proposta já vincula o proponente (CC, art. 427 do CC), salvo nas hipóteses legais (CC, art. 428).

Na sequência de sua formação, o contrato chega à fase de proposta, objeto concreto das negociações preliminares. Nela, o proponente já está definido, num primeiro momento, quanto aos principais elementos do contrato, como objeto, preço, forma de execução e pagamento, dentre outros. Ao emitir a proposta, o proponente está obrigado, não podendo

revoga-la, salvo se atendido o requisito do art. 428, IV do Código Civil, que permite a retratação, desde que esta chegue ao oblato[1] antes da proposta.

A proposta também desobriga o proponente

I – se, feita sem prazo a pessoa presente, não foi imediatamente aceita. Considera-se também presente a pessoa que contrata por telefone ou por meio de comunicação semelhante;

II – se, feita sem prazo a pessoa ausente, tiver decorrido tempo suficiente para chegar a resposta ao conhecimento do proponente;

III – se, feita a pessoa ausente, não tiver sido expedida a resposta dentro do prazo dado;

[...]

É de se consignar, ainda, que nos termos da Lei 10.406, a proposta equivale à oferta ao público (CC, art. 429). Dali se pode inferir que a proposta é direcionada a pessoa certa, ao passo que a oferta é destinada ao público em geral. Ambas, porém, vinculam o proponente da mesma forma.

A terceira e última fase de formação dos contratos é a fase de aceitação ou oblação. O Código Civil adota como regra a teoria da expedição da aceitação, considerando-se formado o contrato quando a aceitação é expedida (CC, art. 434), salvo se (i) antes ou junto com a aceitação chegar a retratação do oblato (CC, art. 433); (ii) se o proponente se houver comprometido a esperar resposta; ou (iii) se ela não chegar no prazo convencionado.

Destaque-se que na hipótese (ii), o Código adota a teoria da recepção da aceitação, pouco importando o momento em que o proponente tomou conhecimento do aceite. Nas demais hipóteses, considera-se como não aceita a proposta. Pondere-se, ainda, que a aceitação parcial, com ressalvas, adições ou modificações equivale a nova proposta (CC, art. 431),

invertendo-se os papéis de proponente e oblato. Aceita a proposta, então, considera-se aperfeiçoado o contrato, de modo que a relação dali decorrente passa a ser regida pelas disposições da responsabilidade civil contratual.

### **3 CONTRATO PRELIMINAR**

O contrato preliminar, absolutamente inconfundível com a fase de negociações preliminares, constitui negócio jurídico autônomo e preparatório a um instrumento definitivo. Trata-se, então, de um contrato cujo objeto é, invariavelmente, uma obrigação de fazer consistente em celebrar o contrato definitivo. Para este estudo, interessa especialmente a Promessa de Compra e Venda, contrato preliminar em que as partes se comprometem a celebrar um contrato definitivo de compra e venda.

Antes de adentrar no contrato preliminar, é essencial perceber que o Código Civil adota o princípio do consensualismo ou liberdade de forma, segundo o qual o contrato se aperfeiçoa pelo simples ajuste de vontades. Em regra, a celebração do contrato não depende de forma específica, cabendo à lei prever as hipóteses de contratos formais (CC, art. 107).

Por outro lado, quando exigida uma forma específica, esta será da substância do ato (CC, art. 109) e o seu desrespeito conduz à nulidade do negócio, conforme art. 166, IV do Código Civil, e não se convalida nem pelo tempo, nem pela vontade das partes (CC, art. 169).

Referidas disposições legais são inspiradas na boa-fé objetiva como norma orientadora da interpretação dos negócios jurídicos, especialmente positivada no art. 112 do Código Civil. Como se verá adiante, para atribuir maior autonomia privada e conservar o contrato, determina o art. 170 do Código Civil que os negócios jurídicos nulos sejam convertidos em negócios válidos, desde que se preserve a vontade das partes.

A despeito da liberdade das formas, segundo o art. 108 do Código Civil

Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios

jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Por outro lado, o art. 462 do mesmo *Codex* dispõe que “O contrato preliminar, **exceto quanto à forma**, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.” (grifo nosso)

Aí residem a vantagem e utilidade do contrato preliminar, no qual se dispensam as eventuais formalidades exigidas para o contrato definitivo. Nesse sentido, Nelson Rosendal, sob a batuta do Min. Cezar Peluso, assevera que

Dotado dos requisitos de validade (agente capaz, objeto lícito e possível), [o contrato preliminar] é negócio jurídico perfeito e independente da relação principal que procura garantir. Essa diversidade de fundamentos e efeitos justifica a liberdade de contratar sem a exigência de forma pública, independentemente do valor das obrigações ajustadas para o futuro, mesmo em sede de compra e venda.

É de se concluir, portanto, que os contratos de compra e venda, cujo objeto seja imóvel de valor superior a 30 salários mínimos, exige escritura pública. Já os contratos preliminares, especialmente a promessa de compra e venda, dispensa a pública forma.

Aplicando a modalidade de contrato preliminar à espécie da compra e venda, percebe-se que pelo contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, o proprietário (promitente vendedor) transmite ao promitente comprador o jus utendi e o jus fruendi relativos ao imóvel objeto do contrato e, uma vez pago o preço, está obrigado a transmitir-lhe o domínio (CHALHUB, 2003, p. 173)

Consequentemente, o contrato preliminar é extremamente útil para situações em que os negociantes não têm condições econômicas ou jurídicas de arcar com a escritura pública. Evidentemente, a lavratura do ato solene diante do Oficial de Notas é financeiramente

onerosa. Além disso, em diversas situações, por falta de regularidade fundiária ou registral, as partes ficam impossibilitadas de celebrar o negócio solene e vêm-se obrigadas a celebrar o contrato preliminar até que tais questões se resolvam.

Observe-se, ainda, que frequentemente as partes nomeiam erroneamente o instrumento como “Contrato de Compra e Venda”, fazendo-o por documento particular. Apesar de se cogitar de ato nulo, ante a disposição do art. 166, IV do Código Civil, deve o intérprete buscar convertê-lo à luz do art. 170, que dispõe que, se o “negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade.”

Trata-se de uma inovação do Legislador de 2002 intimamente ligada à máxima latina segunda a qual o útil não se macula pelo inútil. Em nome da boa-fé objetiva, conserva-se a vontade declarada, adaptando-se apenas a modalidade escolhida pelos negociantes (FLORÊNCIO, 2013).

Assim sendo, seja o contrato declaradamente preliminar ou convertido em tal modalidade, é indubitável que se trata de contrato autônomo, submetido a toda a regulamentação do Direito dos Contratos, especialmente a sua força vinculante. Nesse sentido Hans Kelsen já discorrera que os contratos são

Um fato criador de direito, ou melhor, de norma jurídica individual, pois as partes contratantes acordam que se devem conduzir de determinada maneira, uma em face da outra. A norma jurídica negocialmente criada, que não estatui sanção, mas uma conduta cuja conduta oposta é pressuposto da sanção imposta pela norma jurídica geral, não é norma jurídica autônoma. Ela somente será jurídica em combinação com normas gerais estatuidoras de sanção (KELSEN, 1978 apud DINIZ, 2014, p. 32)

Os contratos fazem lei entre as partes: *pacta sunt servanda*. Como qualquer outro contrato, o contrato preliminar goza de referido atributo, dispondo o Código expressamente que

“qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.” (CC, art. 463) Poderá, ainda, considerá-lo desfeito e pedir perdas e danos, conforme disposto no art. 465 do mesmo Diploma. Para este estudo, interessa especialmente o cumprimento forçado, consoante art. 463, que consiste notificação e adjudicação compulsória.

#### **4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**

Considerando os princípios da boa-fé, da obrigatoriedade dos contratos, do consensualismo e da função social do contrato, o contrato preliminar tem como principal consequência (efeitos internos imediatos) a obrigatoriedade de celebração do contrato definitivo. Nesse sentido, dispõe o Código Civil que

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

O Código Civil, apesar de ser preponderantemente uma norma de direito material, traz algumas disposições processuais que visam à efetivação do direito material. A parte final do dispositivo ora transcrito aponta para a possibilidade de ação judicial que vise exigir a celebração do contrato definitivo, desde que assinalado prazo para que a outra parte o faça, nomeada pela doutrina de adjudicação compulsória.

No Código de Processo Civil, a modalidade ganhou amparo no art. 501, segundo o qual: “Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.” Cabe analisar, ainda, o disposto no art. 536 do Caderno Processual, segundo o qual o juiz poderá determinar as medidas necessárias para se atingir o resultado prático equivalente às obrigações de fazer pleiteadas. Aqui ganha relevo a sentença que julgar procedente o pedido de adjudicação como forma de transmissão da propriedade, que

poderá ser registrada na matrícula do imóvel, de modo a suprimir a declaração de vontade por escritura pública.

Trata-se da adjudicação compulsória, uma execução coativa do contrato definitivo, ante a inércia do promitente-vendedor em cumprir com sua obrigação, apesar de adimplidas as obrigações do promitente-comprador. Nesse sentido, aponta a lei, doutrina e jurisprudência que o requisito da adjudicação é a exigibilidade da prestação prometida pelo promitente-vendedor; ou seja: a quitação do preço ofertado no contrato pelo promitente comprador. Nesse sentido, a jurisprudência é firme:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO REAL QUANDO REGISTRADO. ART. 1.225 DO CÓDIGO CIVIL. ARROLAMENTO DE DIREITOS. INVENTÁRIO. ART. 993, INCISO IV, ALÍNEA "G", DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Inexiste violação do art. 535 do Código de Processo Civil se todas as questões jurídicas relevantes para a solução da controvérsia são apreciadas, de forma fundamentada, sobrevindo, porém, conclusão em sentido contrário ao almejado pela parte.
2. A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato.
3. A gradação do instituto da promessa de compra e venda fica explícita no art. 25 da Lei n. 6.766/1979, que prevê serem irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros.
4. Portanto, no caso concreto, parece lógico admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente

imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado, e a Lei n. 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente.

5. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título inter vivos ou causa mortis, independentemente de registro, porquanto o escopo deste é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos.

6. Recurso especial provido.

(REsp 1185383/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/04/2014, DJe 05/05/2014)

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA E VENDA IMÓVEL. CUMPRIDA A OBRIGAÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

Correta é a decisão que, constatando a existência do contrato e do pagamento do preço estipulado entre as partes, julga procedente o pedido de adjudicação compulsória.

(Não Cadastrado, N. 00063673720088220013, Rel. Des. Raduan Miguel Filho, J. 08/11/2011)

A jurisprudência é tão pacífica quanto ao cabimento da adjudicação, que levou o Superior Tribunal de Justiça a editar o seguinte enunciado: “Súmula 413 O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais.”

Quanto aos requisitos legais, evidentemente não há como se fugir dos requisitos do art. 104 do Código Civil, bem como a análise de eventual vício na declaração de vontade. Por outro

lado, dúvida bastante corriqueira é no que diz respeito ao parágrafo único do art. 464 do Código Civil, segundo o qual “O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.”

É assente na doutrina e na jurisprudência que não se trata de um requisito de existência ou de validade, mas apenas de eficácia *erga omnes*.

Assim, se por um lado já foi analisada a validade do negócio, pode-se partir à análise de sua eficácia. Imediatamente após assinado, o contrato de promessa produz o efeito de obrigar os proponentes à celebração de um contrato definitivo (eficácia *inter parts*). Por outro lado, estando registrado, adquire eficácia contra terceiros, o que concede ao promitente comprador o direito de seqüela, uma vez que erigido ao patamar de direitos reais pelo Código Vigente (art. 1.225, VII). Mais que isso: o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a adjudicação compulsória independe de registro público.

Dessa feita, apesar de o registro não constituir requisito de validade do contrato preliminar, tem o condão de atribuir eficácia contra terceiros. Dessa forma, uma eventual disposição do imóvel em desrespeito a um contrato preliminar prévio somente poderá ser desfeito se o contrato de promessa tiver sido registrado na matrícula do imóvel, conferindo-lhe publicidade e preferência, conforme dispõe o art. 186 da Lei de Registros Públicos (LRP – Lei 6015/73).

O princípio de prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois. (CARVALHO, 1977, p. 191)

De referido dispositivo, lido em cotejo com o disposto no art. 463 do Código Civil, infere-se a impossibilidade de registro de novo contrato de promessa de compra e venda. Isso porque, em se tratando de promessa irretratável, irrevogável, quitada e registrada, adquire-se (i)

direito real sobre o imóvel e (ii) eficácia contra todos. Nesse sentido:

Compromisso de compra e venda. Imóvel loteado. Contrato averbado. Direito real oponível a terceiros. Reconhecimento, também, do direito de reivindicação. Recurso provido. Aplicação do art. 5º, do Dec.-lei nº 58, de 1937, e da Lei nº 649, de 1949.

O compromisso de compra e venda, se regularmente averbado no registro de imóveis, estabelece direito real oponível a terceiros (art. 5º, do Dec.-lei nº 58, e da Lei nº 649), daí decorrendo o direito de reivindicar, inclusive contra o titular de escritura definitiva posterior àquela averbação, e proveniente do mesmo loteamento. (Revista dos tribunais, 500/131)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DUPLA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PELO PROPRIETÁRIO REGISTRAL. SIMULAÇÃO ABSOLUTA DO SEGUNDO NEGÓCIO HAVIDO ENTRE OS REQUERIDOS EM EVIDENTE PREJUÍZO À PARTE AUTORA. NULIDADE. ARTIGO 167, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. RECONHECIMENTO. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO MANTIDA. Conjunto fático-probatório capaz de atestar a existência de simulação absoluta a respeito da segunda alienação do imóvel objeto dos autos, havida entre os requeridos em evidente lesão ao patrimônio do autor. Em que pese aperfeiçoado o primeiro contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com integral quitação do valor, não obteve êxito o cessionário do promitente comprador originário em obter o registro imobiliário, por culpa do promitente vendedor primitivo que tardou em providenciar na averbação de uma edificação. Contudo, perfectibilizada a averbação, realizou nova alienação, por instrumento público, ao segundo requerido, aproveitando-se da circunstância de o bem ainda constar em seu nome perante o Registro Imobiliário. Declaração de nulidade do negócio jurídico, determinação de cancelamento do respectivo registro na matrícula, por força do que estabelece o artigo 167, § 1º, do Código Civil, em vista da verificação de simulação absoluta. Manutenção da sentença de procedência. À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AOS APELOS. (Apelação Cível Nº 70055245377, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 31/10/2013)

O exercício de posse, seja ela originária ou não, também decorre de contrato preliminar, e, conforme julgados a seguir, pode ser tutelado pela ação de imissão na posse ou eventualmente pelas ações possessórias:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATORIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA REGISTRADA.

1. A promessa de compra e venda irrevogável e irretroatável transfere ao promitente comprador os direitos inerentes ao exercício do domínio e confere-lhe o direito de buscar o bem que se encontra injustamente em poder de terceiro. Serve, por isso, como título para embasar ação reivindicatória.

2. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 55.941/DF, Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 17/02/1998, DJ 01/06/1998, p. 77)

AÇÃO REIVINDICATÓRIA. LEGITIMIDADE ATIVA. IRREGULARIDADE DO TÍTULO. PREQUESTIONAMENTO. PRECEDENTE DA CORTE.

1. Precedente da Corte admite que a “promessa de compra e venda irretroatável e irrevogável transfere ao promitente comprador os direitos inerentes ao exercício do domínio e confere-lhe o direito de buscar o bem que se encontra injustamente em poder de terceiro. Serve, por isso, como título para embasar ação reivindicatória.

2. Fica prejudicado o êxito do recurso quanto ao fundamento principal, se o outro, “a maior”, não foi atacado corretamente, ausente o devido prequestionamento. Ademais, não veio o especial amparado no art. 535 do Código de Processo Civil.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp 252.020/RJ, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA,

julgado em 05/09/2000, DJ 13/11/2000, p. 144)

É de se concluir, portanto, que o contrato preliminar faz lei entre as partes imediatamente com sua celebração. Por outro lado, torna-se oponível contra terceiros a partir de seu registro na matrícula de imóveis, possibilitando até mesmo o direito de perquirir, uma vez que o direito do promitente comprador foi incluído no rol de direitos reais, gozando de toda tutela jurídica a eles inerentes.

O Código Civil de 2002 expressamente aloca o direito do promitente comprador na classe dos direitos reais (art. 1225, VII), atribuindo eficácia *erga omnes* quando registrado na matrícula de imóveis (art. 463, parágrafo único). Nesse sentido, os Tribunais tem atribuído pleno direito de seqüela ao promitente-comprador:

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente estudo buscou analisar a adjudicação compulsória como instrumento de efetivação do direito do promitente comprador e de regularização imobiliária, examinando seus fundamentos jurídicos, requisitos e efeitos no âmbito das relações contratuais imobiliárias. A partir da análise desenvolvida, verificou-se que a promessa de compra e venda constitui importante mecanismo de circulação da propriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente em contextos marcados por limitações econômicas, irregularidades registrais e dificuldades relacionadas à formalização imediata do contrato definitivo.

Constatou-se que o contrato preliminar, embora desprovido das formalidades exigidas para a transferência definitiva da propriedade imobiliária, produz relevantes efeitos jurídicos desde sua celebração, impondo às partes o dever de observância da boa-fé objetiva, da obrigatoriedade contratual e da função social do contrato. Nesse contexto, a promessa irretratável de compra e venda revela-se apta a gerar direito à aquisição da propriedade, sobretudo quando presentes os requisitos de validade do negócio jurídico e comprovado o

adimplemento das obrigações assumidas pelo promitente comprador.

A pesquisa demonstrou que a adjudicação compulsória representa importante mecanismo de tutela jurisdicional voltado à efetivação das relações negociais imobiliárias, permitindo suprir judicialmente a declaração de vontade do promitente vendedor inadimplente. Mais do que simples medida de execução contratual, o instituto atua como instrumento de estabilização das relações privadas, assegurando efetividade à segurança jurídica e conferindo proteção ao adquirente que cumpriu integralmente suas obrigações contratuais.

Verificou-se, ainda, que o registro do contrato preliminar desempenha relevante função na atribuição de eficácia erga omnes ao direito do promitente comprador, garantindo-lhe oponibilidade perante terceiros e proteção registral decorrente do princípio da prioridade. Todavia, conforme consolidado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ausência de registro não impede o exercício do direito à adjudicação compulsória, desde que comprovada a existência válida da promessa de compra e venda e o adimplemento contratual correspondente.

Além disso, observou-se que a adjudicação compulsória possui importante dimensão prática relacionada à regularização imobiliária e à superação de situações de informalidade registral ainda recorrentes no contexto brasileiro. Em inúmeros casos, o instituto constitui mecanismo indispensável para assegurar estabilidade dominial, publicidade registral e efetivação do direito à propriedade, especialmente diante da resistência injustificada do promitente vendedor em promover a outorga da escritura definitiva.

Conclui-se, portanto, que a adjudicação compulsória ultrapassa a dimensão meramente obrigacional, assumindo relevante papel na proteção da confiança legítima, na preservação da segurança jurídica e na efetivação do direito à aquisição imobiliária. Ao assegurar tutela específica ao promitente comprador adimplente, o instituto reafirma a força vinculante dos contratos e contribui para a consolidação de relações imobiliárias mais estáveis, seguras e

compatíveis com os princípios estruturantes do Direito Civil contemporâneo.

## REFERÊNCIAS

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da existência. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

ROSENVALD, N. Art. Art. 462. p.527. In PELUSO, C. (org). **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência. 5. Ed. rev atual. Barueri: Manole, 2011.

CHALHUB, M. N. **Curso de direito civil**: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 173.

CARVALHO, A. de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2º Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 191.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do direito civil**. Revista de Informação legislativa, v. 141, p. 99-109, 1999.

---

<sup>[1]</sup> Brasil. Professor do Curso de Direito da Afya – Centro Universitário São Lucas de Porto Velho – RO. Advogado. Especialista em Direito Civil e Processo Civil. Especialista em Direito do Trabalho. Mestre em Psicologia. Doutor em Direito. [andreluiz\\_brum@hotmail.com](mailto:andreluiz_brum@hotmail.com)