

A promessa de compra e venda é o instrumento pelo qual a pessoa física ou jurídica se compromete a vender a uma outra pessoa um determinado bem, seja ele móvel ou imóvel, corpóreo ou incorpóreo, mediante as condições pactuadas no compromisso. Está regulada nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil:

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.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos destes 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.

A promessa de compra e venda é, sem dúvidas, um **contrato preliminar** que objetiva a realização de um negócio jurídico futuro; normalmente, um contrato de compra e venda.

É certo, ainda, que o promitente comprador faz jus aos direitos reais elencados no art. 1.225 do CC, mais especificamente em seu inciso VII. Isto significa que, caso o promissário vendedor negue-se a fechar o negócio, o promitente comprador poderá ajuizar uma ação de **adjudicação compulsória** para que o negócio se conclua e o bem seja recebido.

Para que o direito de adjudicação compulsória possa ser exercido, não poderá existir previsão de arrependimento no instrumento contratual. Além disto, há doutrinas que entendem que o compromisso de compra e venda deverá ser inscrito (registrado) no cartório de imóveis competente para que o direito real se opere obrigatoriamente.

No entanto, a jurisprudência dos tribunais superiores é no sentido de que o registro é dispensável para o exercício do direito de adjudicação compulsória. É o teor da Súmula 239 do STJ:

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

Logo, o compromisso de compra e venda com o pagamento do preço previamente ajustado faculta ao promitente comprador o direito de promover ação de adjudicação compulsória em face do promitente vendedor e, caso esta ação seja julgada procedente, o juiz, por sentença, determinará a outorga definitiva da escritura do imóvel ao promissário comprador.