



Revista PsiPro

PsiPro Journal

1(1): 1-25, 2022

ISSN: 2763-8200

Artigo

A INEFICÁCIA DA ESCRITURA PÚBLICA EM RELAÇÃO A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NO CASO DE RECONHECIMENTO PARA PROPRIEDADE DE IMÓVEL QUE NÃO POSSUI REGISTRO IMOBILIÁRIO

THE INEFFICIENCY OF PUBLIC DEED IN RELATION TO
A COMPULSORY AWARD ACTION IN THE CASE OF
RECOGNITION FOR PROPERTY OWNERSHIP THAT
HAS NO REAL ESTATE REGISTRATION

Recebimento do original: 17/05/2022
Aceitação para publicação: 28/05/2022

Jefferson Antoniel Neves de Oliveira

Bel. Jefferson Antoniel Neves de Oliveira, Graduado em Direito, pela ASCES-UNITA/2012, Pós-graduado em Código de Processo Civil e Mediação, no ano de 2018 pela FAMART/MG. Advogado (OAB/PE nº 40.593), Locutor, Orador, Professor de Cursos Livres e Preparatórios para Concursos Públicos, além de ser Coordenador da ASPLAM, do município de Bezerros/PE, atualmente (ano 2022).

RESUMO: O presente trabalho de pesquisa tem como principal foco avaliar os meios legais para concretização do direito de propriedade em bens que não possuem Registro Público Imobiliário. Desse modo, os parâmetros para observação surgiram através do Código Civil e o Código de Processo Civil, em consonância com avaliação de trabalhos



científicos, doutrina, jurisprudência, além da prática do direito desenvolvida através da advocacia, que auxiliaram na compreensão da ineficácia da Escritura Pública, para validação de tal direito, haja vista ser uma conduta extrajudicial. Diante disso, buscou-se um comportamento judicial, que suprisse este ato impotente, validando-o com o procedimento correto, efetivado pela Ação de Adjucação Compulsória.

PALAVRAS-CHAVE: Escritura Pública, Registro Público, judicial, extrajudicial, Ação de Adjucação Compulsória.

ABSTRACT: The main focus of this research work is to evaluate the legal means for realizing the right of property in property that does not have a Public Real Estate Registry. Thus, the parameters for observation arose through the Civil Code and the Code of Civil Procedure, in line with the evaluation of scientific works, doctrine, jurisprudence, in addition to the practice of law developed through law, which helped in the understanding of the ineffectiveness of Public Deed, to validate such right, since it is an extrajudicial conduct. Therefore, we sought judicial behavior, which would supply this impotent act, validating it with the correct procedure, effected by the Compulsory Award Action.

KEYWORDS: Public Deed, Public Record, judicial, extrajudicial, Compulsory Award Action.



Artigo está licenciado sob forma de uma licença
Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional.

1 - INTRODUÇÃO

O Direito Processual Civil, também chamado de Direito Jurisdicional representa o conjunto de princípios e normas que promovem o exercício da jurisdição. Nesse sentido, tem um fim



instrumental de efetivar os procedimentos judiciais e extrajudiciais, o que o torna uma segmentação reguladora dos procedimentos contidos no Direito Civil.

Para tanto, o presente artigo surgiu como uma forma de indagação referente ao aspecto prático e teórico da utilização da AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIO, como meio de reconhecimento do direito proprietário sobre bem que não possui registro imobiliário (artigo 5º, incisos XXII e XXIII da CF/88¹). Mesmo com atualização do Código de processo Civil brasileiro, em 16 de março de 2015, com a lei sob nº 13.105, muitas dúvidas se geraram referente ao instituto mencionado acima, pois os aplicadores do direito não conseguiram agrega-la aos aspectos trazidos pelo conceito de CONTRATO PRELIMINAR, originado pela corrente positiva do direito, nas inovações do Código Civil de 2002 (10 de janeiro de 2002, sob a lei de nº 10.406), aplicando assim de forma equivocada a mera ESCRITURAÇÃO PÚBLICA, como forma de validação proprietária do bem imóvel.

2 – DIFERENÇA ENTRE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO PÚBLICO DE IMÓVEL

2.1 – CONCEITO DE CONTRATO PRELIMINAR

O contrato preliminar, como o termo preleciona é utilizada entre pessoas que almejam fazer um negócio jurídico² futuro e que precisam

¹ “Art. 5º (...) – Inciso XXII: é garantido o direito de propriedade e inciso XXIII: a propriedade atenderá a sua função social, ambos da CF/88”.

² “Expressão usada para identificar o ato de vontade do indivíduo que tem como objetivo produzir efeitos jurídicos admitidos pelo ordenamento jurídico” – pág. 178, do Dicionário Compacto Jurídico, 15ª Edição, São Paulo: Rideel, 2011.

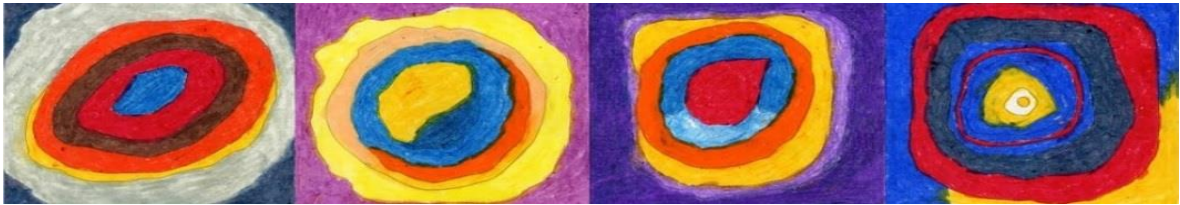


assegurá-lo. Ou seja, seu intuito principal é de vinculação das partes, para que possam finalizar o contrato no futuro. Dessa forma, de acordo com o professor Paulo Nader: “contrato preliminar consiste na promessa não formal, efetuada por uma ou mais partes de celebrar determinada modalidade contratual, no futuro e geralmente com definição de prazo ou condição, com expressa indicação das regras a serem observadas” (NADER, 2010, p. 130).

Como no caso em questão está se analisando aspectos imobiliários, tal iniciativa jurídica é muito utilizada no contrato de promessa de compra e venda, que tem como busca ajustar pagamento, entrega e transferência do bem entre comprador e vendedor. Esse exemplo em questão tenta assegurar que o vendedor vai respeitar o contrato preliminar fazendo a cessão de direito e como contrapartida o comprador irá honrar com o pagamento do bem, mantendo o interesse econômico do vendedor. Diante disso, conclui-se que é um recurso do Direito imobiliário, com a característica de concessão de segurança entre as partes para transferência da propriedade e posse do bem imóvel.

Mesmo sendo um ato de origem preliminar não deixa de possuir natureza jurídica de contrato, pois o seu descumprimento acarreta em sanções, como por exemplo: o comprador pode determinar o cumprimento da sua vontade em detrimento ao inadimplemento do vendedor, como prediz o artigo 463³ do Código Civil ou através de ação judicial o juiz poderá prover a vontade do devedor, conferindo ao contrato preliminar um caráter de contrato principal e por último caso,

³ “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”, do Código Civil.



permitir que a parte lesada exija o pagamento de perdas e danos em prol do devedor.

Portanto, a condição é que o contrato preliminar seja uma forma de comprometer as partes de celebrar no futuro o contrato principal.

2.1.1 – CONTRATO PRELIMINAR EM RELAÇÃO AO PRINCIPAL

É importante lembrar que o contrato principal difere do preliminar, na condição de que o segundo é pré-requisito para obrigação de conclusão do primeiro. Ou seja, o preliminar tem natureza jurídica acessória e por esse motivo não gera uma obrigação contratual no sentido de gerar compromisso ou obrigação jurídica, mas sim é uma promessa que busca validar a “palavra de honra” de que o negócio será feito no futuro.

Com a atualização do Código Civil em 2002 foi reforçada a ideia do princípio da forma livre contratual, como prediz o artigo 421⁴. Ou seja, não existe a obrigatoriedade da forma pública. Entretanto, mesmo sendo um contrato preliminar, por se só, gera a obrigação de fazer.

Por fim, é de extrema importância demonstrar o parágrafo único do artigo 463 do Código Civil: “o contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente”, o que condiz apenas aos efeitos perante terceiros. Entre as partes do contrato preliminar, comprador e vendedor, mesmo que não haja registro, o devedor da obrigação será constituído em mora, como reforçado pela Súmula 76 do Superior

⁴ Art. 421 do Código Civil - A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)



Tribunal de Justiça (STJ) – “a falta de registro de compromisso de compra e venda do imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”⁵.

2.2 – O QUE REPRESENTA A MATRÍCULA DO IMÓVEL

A matrícula do imóvel nada mais é do que um histórico de todos os acontecimentos que estão ligados ao imóvel, como: linha temporal dos proprietários passados e atual, número de cadastro junto a Prefeitura, onde está contido o bem e se existe algum gravame, representado por hipoteca, penhora, entre outros. Um dos grandes problemas ao se fazer a transferência do bem ao novo proprietário é utilizar-se da confecção de escritura pública, pois o imóvel só pertencerá de fato e de forma direta ao novo dono, a partir do momento que efetivar o registro público do imóvel, com a devida atualização do Cadastro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis.

Para tanto os artigos 1.227 e 1.245, parágrafo 1º, ambos do Código Civil trazem o seguinte:

Artigo 1.227 – Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transferidos por atos entre vivos, só se adquirem **com o registro no Cartório de Imóveis dos referidos títulos** (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste código (grifos nosso)”.

Artigo 1.245 – **Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo**⁶ no registro de

⁵ Art. 22 do Dec. – lei 58/1937 (Loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações).

⁶ “Que pode causar alteração ou mudança. No aspecto jurídico representa: que possui transferência (acordo translativo de bens)”. Retirado do site: <https://www.dicio.com.br/translativo/>, às 12 horas e 21 minutos, do dia 15 de maio de 2020.



imóvel. Parágrafo 1º - **Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a haver como dono do imóvel** (grifos nosso).

Ou seja, para que o comprador possa ter o direito real e propriedade direto sobre o bem é necessário proceder com o registro público do imóvel, pois a escritura pública só produzirá um aspecto de posse e propriedade indireta.

2.3 – REGISTRO PÚBLICO DE IMÓVEL

Está conceituado no artigo 1.245, parágrafo 1º do Código Civil – **“Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo”** no registro de imóvel. Parágrafo 1º - **Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a haver como dono do imóvel** (grifos nosso)”. Com tal cumprimento legal, transfere-se de forma definitiva a titularidade do imóvel ao comprador, com todas as obrigações acessórias, como por exemplo o pagamento do condomínio, se foi comprado um apartamento ou do IPTU, caso tenha sido a venda de uma casa.

O problema é que não existe um conceito exato na Lei de Registros Públicos que está sob nº 8.935/94, pois seu artigo 1º enfatiza apenas os aspectos dos serviços notariais, apresentando o registro apenas como um mero serviço⁸. Carlos Ferreira, doutrinador, diz:

Registro público é o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou

⁷ “Que pode causar alteração ou mudança. No aspecto jurídico representa: que possui transferência (acordo translativo de bens)”. Retirado do site: <https://www.dicio.com.br/translativo/>, às 12 horas e 21 minutos, do dia 15 de maio de 2020.

⁸ Art. 1º - Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.



indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória. (ALMEIDA, 1966, p. 97).

Para tanto, registro público nada mais é do que uma vontade particular que ganha oficialidade a partir de um ato de servidor público, que visa dá notoriedade e publicidade a interesses privados, resguardando os aspectos do bom direito, tornando-se um auxiliar do Direito Civil que se destina a promover autenticidade, controle e segurança das relações jurídicas que envolvem imóveis, onde se discute a transferência ou manutenção do direito de propriedade.

2.4 – ESCRITURA PÚBLICA

A ESCRITURA PÚBLICA visa apenas formalizar a venda do bem imóvel e institui um título hábil para transmissão da propriedade. Para tanto, pode-se afirmar que a escritura representa apenas um CONTRATO DE COMPRA E VENDA, formalizado no ato público, na presença de um Tabelião. Ou seja, não basta assinar a ESCRITURA PÚBLICA de compra e venda ou o contrato particular de compra e venda, para se tornar o proprietário do bem imóvel.

3 – ESCRITURA PÚBLICA X REGISTRO PÚBLICO

Na prática existe um certo desconhecimento dos tramites legais para transferência do bem, tanto do comprador, quanto do vendedor. Até os Cartórios de comarcas pequenas confundem a aplicação da



Escritura Pública em detrimento ao Registro Público e vice-versa. Ou seja, não basta assinar a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA ou possuir o CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA para se tornar o proprietário de direito do bem imóvel contraído. Deve-se lembrar que no meio das transações de bens imobiliários, o instituto mais comum é o contrato de compra e venda ou também chamado de compromisso de compra e venda, que está previsto nos artigos 462 até o 466 do Código Civil. Nesse sentido, busca apenas validar um pacto entre vendedor e comprador, afirmando assim que houve a entrega do dinheiro sobre o bem e o bem sobre o dinheiro. O intuito principal é dá seguridade ao negócio, considerando que o tempo exigido para organização da documentação e assinatura do contrato pode existir alterações que colocariam em risco a negociação, como por exemplo a morte do proprietário do bem imóvel. A transferência só ocorrerá de fato se o imóvel estiver REGISTRADO em nome do VENDEDOR. Na prática é de extrema importância que no momento da negociação seja solicitado no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL uma cópia da matrícula do bem, atualizada, para se verificar o nome do proprietário real e se não recai nenhum ônus que possa impedir o registro futuro do imóvel para que o comprou.

De acordo com a Lei sob nº 6.015/1973, que dispõe sobre os REGISTROS PÚBLICOS (...), no seu artigo 1º: “Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e **eficácia dos atos jurídicos** (grifos nosso), ficam sujeitos ao regime estabelecido em lei”. Sendo assim, o seu intuito primordial é dá não só eficácia ao ato, como também



legalizar a transferência de propriedade e posse. O artigo 195⁹, dessa lei, preceitua: “se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior”. Tal exigência ocorre quando o imóvel não possui registro ou matrícula em nome do vendedor, o que torna impossível a transferência da propriedade para o comprador.

O artigo 108 do Código Civil diz: “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”. Ou seja, para que haja a transferência efetiva do imóvel e possa ocorrer o registro no Cartório de Registro de Imóveis exige-se que o título tenha sua pactuação feita por escritura pública de compra e venda ou contrato particular de compra e venda, com imóvel de pequeno valor. Mas, isso não exclui a necessidade de se registrar o imóvel, pois o intuito do artigo 108 do Código Civil é evitar o risco da dupla venda de um único bem.

4 – “NO BRASIL QUEM REGISTRA É O DONO”

Essa expressão popular tem um significado jurídico verdadeiro. Ao analisar o artigo 1.245, parágrafo 1º do Código Civil mostra o entendimento de que enquanto o título contraído não for **REGISTRADO**, o vendedor continua sendo o dono do imóvel.

⁹ Renumerado do art. 197 com nova redação pela Lei nº 6.216 de 1975 – “Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus”.



Como arrolado, acima, o registro no cartório destina-se a formalizar toda documentação de transferência, dando-a publicidade nos aspectos federa, estadual e municipal, cujas informações têm um teor fiscal. O artigo 108 do Código Civil: “não dispendo 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 (grifos nosso)”. O problema em questão não é os imóveis de pequeno valor, mais sim, os que excedem o valor estipulado em lei, para reconhecimento de sua propriedade, com exigirá obrigatoriamente apresentação de escritura pública ou contrato particular. A realidade é que 95 % (noventa e cinco por cento) dos imóveis de municípios pequenos não possuem nenhuma documentação, as vezes o novo dono, que possui juridicamente a posse, irá possuir um recibo de pagamento.

Com isso, os juízes ficam impossibilidade de admitirem outro meio de prova sobre a propriedade imobiliária que não seja a exibição do título de domínio, como prediz o artigo 406 do Código de Processo Civil: “quando a lei exigir instrumento público como da substância do ato, **nenhuma outra prova, por mais especial que seja**, pode suprir-lhe a falta (grifos nossos)”. A análise documental nessas situações é de extrema importância para validação do negócio jurídico, mesmo que todo ato tenha sido feito por oficial público, mas que não se utilizou dos ritos e meios legais cabíveis, todo ato perderá sua eficácia pública se transformando em um documento particular, conforme o artigo 407 do Código de Processo Civil: “ o documento feito por **oficial público incompetente** ou **sem a observância das formalidades legais**,



sendo subscrito pelas partes, **tem eficácia probatória do documento particular** (grifos nossos)”.

O problema de situações previstas pelos artigos 406 e 407, ambos do Código de Processo Civil é que o erro do registro do imóvel vem desde seu primeiro proprietário que por desconhecimento ou desleixo não tomou as medidas legais para formalização da sua propriedade sobre o imóvel. Muitos advogados trariam como solução para uma situação dessa a Ação de Usucapião, que tem como base a declaração de propriedade para quem como dono se mantém sobre o imóvel usucapido, desde que tenha uma posse contínua e prolongada de forma mansa e pacífica ou que tenha como prova algum título justo, que no caso seria a utilização do contrato preliminar, contrato de compra e venda particular ou o recibo que comprove o pagamento sobre o bem imóvel.

Essa burocracia jurídica é de extrema importância para proteger a propriedade privada, como prediz o artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal, evitando assim que haja aquisição do bem imóvel de forma simulada e fingida, tornando o negócio jurídico nulo por litigância de má-fé¹⁰. A obrigação do comprador é levar o título aquisitivo ao Cartório de Registro de Imóveis, para protocolá-lo e efetivar de forma legal a propriedade imobiliária, como preuncia o artigo 186 da Lei sob nº 6.015/73 e o artigo 1.246 do Código Civil. A junção desses dois artigos é que darão eficiência e eficácia ao ato jurídico, pois, o primeiro artigo, que trata sobre os registros públicos apresentará um prazo de trinta dias para que o adquirente exerça seu direito de prioridade, no aspecto de resolver qualquer pendência em relação ao registro, caso não o faça, perderá tal direito. Já o artigo

¹⁰ Art. 5º “Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé”, do Código de Processo Civil vigente.



1.246 do Código Civil informa que “o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”. Ou seja, por mais que o comprador tenha pagado o imóvel, enquanto não tomar as providências legais, este não poderá ser visto como proprietário de fato.

5 - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

O intuito da presente ação é executar a transferência obrigatória de um bem imóvel, após analisados certos requisitos legais, que serão analisados no decorrer desse trabalho científico. A sentença dessa ação viabiliza a entrega da CARTA DE ADJUDICAÇÃO, para lavratura da escritura do bem em que se discute sua propriedade.

Sabe-se que este tipo de ação está interligado com o contrato de promessa de compra e venda, que pode ser público ou particular e busca na sua essência validar o pacto de compra e venda do imóvel escrita, não aceitando um compromisso verbal, conferindo ao compromissário o direito real sobre a aquisição. Para tal, o artigo 1.417 do Código Civil conceitua o direito real sobre bem imóvel, determinando que o promitente comprador adquira o direito real sobre aquisição do objeto contratado, desde que não se houver a pactuação de uma declaração de arrependimento. De acordo com Arnaldo Rizzardo:

Embora difícil encontrar um consenso unânime quanto à classificação, cum coisa é certa: os efeitos da promessa devidamente registrada, seja de imóvel loteado ou não, relativamente ao promitente comprador, não vindo com cláusula de arrependimento, em face do artigo 1.417 do Código Civil, são reais. (RIZZARD, 2003, p. 991)



Ou seja, tanto o contrato preliminar, quanto o contrato de compra e venda geram uma relação entre as partes, concedendo uma condição "erga omnes" para todos, trazendo uma condição de seguridade, haja vista que o proprietário do imóvel, o promitente vendedor não poderá mais aliená-lo, perdendo assim o direito de ceder o bem. Já referente a produção de efeitos perante terceiros o ato de vontade deve ser registrado em cartório, o que dará ao direito real um poder de seqüela, gerando assim responsabilidade entre os herdeiros do promitente comprado e promitente vendedor.

Mais quais são os requisitos para propositura da presente ação? Manifestação de vontade escrito que pode ser público ou privado, além de poder ser demonstrado através do recibo de pagamento, que tornem verdadeiras as intenções de ter existido uma promessa de vender e outra de comprar, onde não exista uma cláusula de arrependimento.

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LOTEAMENTO. NÃO COMPROVAÇÃO DA DEVIDA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE DO PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO. MANTIDA EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível n. 70038657854, Décima Sétima Câmara Cível, TJRS, Rel. Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 06/10/2011); APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. COMPRA E VENDA DE UM PEDAÇO DE TERRA DE UM TERRENO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel. Se o imóvel não está devidamente individualizado no registro imobiliário, impossível se mostra à adjudicação pretendida, com o que de se reconhecer a carência de ação da autora em face da ausência de interesse processual, uma vez que imprescindível o prévio registro de tal terreno no Registro de 3 Imóveis do Município. (...).

(Apelação Cível n. 70038578159, Décima Sétima Câmara Cível, TJRS, Rel. Liege Puricelli Pires, Julgado em 07/07/2011).



Vossa Excelência, o Senhor Ministro, Liege Puricelli, da Décima Sétima Câmara Cível do TJ – RS, afirma que a ação de adjudicação compulsória é um remédio jurídico, que busca enfatizar um direito de transferência de bem imóvel, para quem está munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, mas por algum motivo aleio a sua vontade não conseguiu fazer o registro imobiliário do imóvel.

Nesse aspecto, o intuito da presente ação, que trabalha como um remédio que busca sanar uma doença, nesse caso a impossibilidade de registrar o imóvel ou no seu recebimento por parte do vendedor ou de terceiros. Sabe-se que existe um direito real sobre a aquisição do imóvel, pois um dos pré-requisitos é a existência de um contrato de promessa de compra e venda, que pode ser particular ou público.

O artigo 1.417 do Código Civil traz em seu bojo a necessidade da promessa de compra e venda ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, para que o promitente comprador exerça seu direito real sobre obtenção do bem imóvel. A súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça afirma que “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”, ou seja, a presente ação busca resguardar a direito de compra e propriedade do comprador, prevalecendo assim, o que condiz o documento assinado, pois gera obrigação entre o promitente comprador e o promitente vendedor, por ser um ato de vontade entre as partes.

APELAÇÃO CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA. OBRIGAÇÃO JURIDICAMENTE INFUNGÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. A ação que busca o cumprimento de obrigação



de fazer juridicamente infungível visando outorga de escritura ou adjudicação de imóvel resolve-se pelo suprimimento da manifestação de vontade. A denominação atribuída ao contrato não é óbice à pretensão quando o seu conteúdo e o registro imobiliário evidencia tratar-se de promessa de compra e venda. - Circunstância dos autos em que o conteúdo do contrato identifica tratar-se de promessa de compra e venda do imóvel registrado em nome dos vendedores e não mera cessão de direitos de posse; há prova da quitação; o feito correu à revelia; e se impõe julgar procedente a ação. RECURSO PROVIDO.

(Apelação Cível Nº 70070657671, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 27/10/2016).

Se analisar de forma mais simplificada, a busca da ação de adjudicação compulsória não se trata só da condição para cumprimento de uma obrigação de fazer que discute cessão de direito, mas sim de prevalecer a palavra e o ato de boa-fé entre o compromitente comprador e compromitente vendedor. É importante ressaltar o artigo 1.418 do Código Civil: “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** (Grifos nosso)”, que dá ênfase a **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**.

Esse ato jurídico não é algo tão recente no nosso ordenamento legal, pois era previsto no Decreto Lei sob nº 58/1937 que tratava sobre o “loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações” nos seus artigos 16, 17 e 22 tratavam dos aspectos formais de invocação judicial. Já na Lei sob nº 6.766/79 (Solo Urbano e dá outras Providências), no seu artigo 25 traz uma informação que apresenta a obrigatoriedade do cumprimento do compromisso de compra e venda.

Artigo 25 da Lei sob nº 6.766/79: “São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os



que atribuem direito a **adjudicação compulsória** e, estando registrados, **confirmam direito real** oponível a terceiros (Grifos nosso).”

Como citado anteriormente, como a reforma do Código Civil em 2002 os artigos 1.417 e 1.418 ficaram incumbidos das circunstâncias e cabimentos desse remédio processual, tanto nas condições legais, como nos critérios de constituição de um direito real concernente ao imóvel e que precisa ser oficializado. Tais critérios se resumem basicamente a dois: firmação de uma promessa de compra e venda de bem imóvel, por meio de instrumento público ou particular, podendo ser representado pelo próprio contrato preliminar e que não exista um acordo mútuo entre as partes de arrependimento sobre a relação da promessa.

O promitente comprador tem o à aquisição do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, após pagar todas as prestações nele previstas. Embora as normas específicas de direito real condicionem a aquisição compulsória pelo promitente comprador ao registro do instrumento no Registro de imóveis e à inexistência de cláusula de arrependimento (CC, arts. 1.417 e 1.418), a regra geral de execução específica das obrigações inadimplidas (art. 475) garante-lhe igual prerrogativa mesmo na ausência de tais condições, quando demandar o promitente vendedor. (COELHO, Fabio Ulhoa, 2012, p. 220)

Por ser uma ação que trabalha com aspectos do direito imobiliário, sucessões e civil, a grande dúvida é diante de quem tem competência para julgar? Quando se avalia no aspecto prático chega as seguintes conclusões: o elemento do ato é o direito real ao bem imóvel e não ao seu registro, caso esse que só será discutido após a finalização do procedimento jurídico. Nessa situação não há em que se falar que a competência é da Vara de Registro Público. Já alguns optariam pela Vara de Sucessões, mas deve-se lembrar que a discussão central na Ação de adjudicação Compulsória só trata de maneira indireta, pois a



discussão não é um ato de sucesso e sim, uma prevalência de busca por uma obrigação de fazer, que seria a entrega do bem imóvel. No fim das contas, por vários julgados que existem a competência pertence a Vara Cível, haja vista a causa que lhe deu existência e seus requisitos serem discutidos pelo Código Civil. Portanto, sua natureza é civil.

No ano de 2015, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, entendeu que não existe um prazo prescricional e muito menos estará sujeita a um prazo decadencial para propositura da ação, já que o direito não se extingue pelo não uso.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ATO NULO QUE NÃO SOFRE COM OS EFEITOS DA PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segunda a jurisprudência desta Corte, "tratando-se de direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, prevalece a regra geral da inextinguibilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não uso. Assim, à míngua de previsão legal, o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo" (REsp n. 1.216.568/MG, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 29/9/2015). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 1181960/GO, rel, Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, 3ª TURMA, julgado em 247/04/2018, publicado em 03/05/2018)

O estudioso do Direito não deve confundir o ato de adjudicar com o pedido de adjudicação compulsória. Quando se fala só em adjudicação está se falando no ato de transferência forçada do (s) bem (ns) sobre a modalidade de expropriação. Ou seja, se pegar como exemplo a obrigação por quantia certa, o credor busca satisfazer seu desejo de crédito através de dinheiro. Contudo, por algum motivo o devedor não cumpre ou não possui dinheiro para satisfazer a obrigação,



nessa condição o juiz, que representa o Estado, confisca tantos bens quantos necessários para sanar a inadimplência do devedor em relação ao credor, penhorando-os. Portanto, a adjudicação é uma ação judicial de cessão de bens sob forma de desapropriação, que retira bens do devedor para satisfação de sua obrigação perante o credor.

A adjudicação compulsória por outro lado é uma ação que dá origem a um processo através do rito sumaríssimo, onde se busca uma sentença de adjudicação compulsória, que visa a carta de adjudicação que vale como um título do bem imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Onde, o requerente dessa medida judicial é compromitente comprador.

Inexiste qualquer relação de compreensão e extensão entre adjudicação e adjudicação compulsória. Pode parecer à primeira vista estarmos diante da transformação lógica que no estudo da língua corresponde ao tropismo *sinédoque* (o gênero a significar a espécie), mas é de todo a científico considerar-se ação modalidade de ato processual, pois a natureza destas suas categorias jurídico-processuais assim não o permite. O ato que visa à constituição, conservação, desenvolvimento, modificação ou cessação da relação jurídica processual, jamais se confundiria com o direito de agir. (CREDIE, Ricardo Arcoverde, 2004, p. 28).

Sendo assim, conforme prediz Ricardo Arcoverde: a adjudicação e Ação de Adjudicação Compulsória possui diferentes características e aplicações, não podendo se confundir. A primeira é um ato praticado pelo juiz para cumprimento de obrigação de fazer por quantia certa e a segunda é uma ação que visa reconhecer o título de proprietário em prol do promitente comprador para que possa registrar seu imóvel.



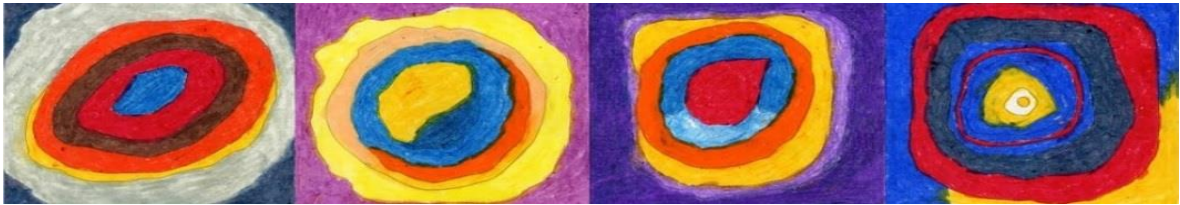
5.1 – AÇÃO DE USUCAPIÃO OU AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA?

O segredo dessa questão é analisar os requisitos de admissibilidade de cada uma. Em regra, ambas as ações buscam prevalecer o direito real sobre o bem imóvel. Contudo, alguns fatores legais é que vão caracterizar cada uma.

Na Ação de Usucapião, além de ser mais burocrática e demorada, o requerente só necessita comprovar a existência de uma área de bem usucapível, juntamente com o cumprimento de um lapso temporal (arts. 1.238 ao 1.244, ambos do Código Civil). Já a ação de adjudicação não exige um prazo de estadia no imóvel, mas sim, a existência de um documento particular ou público que comprove a propriedade sobre a casa, por exemplo. Pode ser o contrato preliminar de compra e venda, o contrato ou até mesmo um recibo. Em regra, esse tipo de ato jurídico era para ser menos burocrático e mais célere. Contudo, não é o que se vê na prática.

A condição de adjudicar de forma forçosa o bem imóvel é obrigar o promitente vendedor a realizar assinatura da escritura definitiva do bem, documento esse necessário para que o promitente comprador tenha respaldo jurídico suficiente e alegue sobre si, o princípio da boa-fé tenha condições de se tornar o proprietário definitivo do bem, e só assim possa registrá-lo em seu nome, no Cartório de Registro de Imóveis.

O problema prático trazido por esse trabalho científico é que mesmo sendo perfeito o negócio jurídico, no sentido de que o comprador quer e o vendedor entrega mediante o pagamento, não



acontece assim. Vamos dizer que o vendedor sumiu ou faleceu antes de cumprir a obrigação de assinar a transferência de fato e direito do bem imóvel em favor do comprador. Juridicamente este só terá a posse do bem e não sua propriedade, o que pode ser apresentado como um proprietário de forma indireta, pois tem todas as condições legais para exercer a propriedade, mas por falta de reconhecimento do estado da sua boa-fé, no negócio jurídico.

Em relação ao exemplo dado, além da linha de propriedade que deverá ser feita, no caso em questão, caso haja a morte do vendedor, seus herdeiros é que vão o representar, além que como pré-requisito para ação tem que ser demonstrada uma certidão atualizada do imóvel, para saber em nome de quem o imóvel foi ou está registrado, com o intuito que façam parte do polo passivo, como entendido pelo conselho superior da magistratura.

DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

04/07/2018

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – POLO PASSIVO DA AÇÃO JUDICIAL

Registro de imóveis – Título judicial – **Adjudicação compulsória – Proprietário tabular não integrou o polo passivo da ação judicial – Ofensa ao princípio da continuidade registral – *Tempus regit actum* – Impossibilidade de examinar, no âmbito administrativo, a pertinência de cancelamentos de inscrições resultantes de ordens judiciais exaradas em processos contenciosos – Formação defeituosa do título – Confirmação do juízo de desqualificação registral e, portanto, da r. sentença impugnada – Dúvida procedente – **Recurso desprovido.****

Apelação nº 1000328-93.2015.8.26.0451 – Rel. Manoel de Queiroz Pereira Calças – DJE de 04.07.2018

Pretende-se o registro da adjudicação compulsória, mediante sentença transitada em julgado. **A origem judicial do título não torna prescindível a qualificação registral: a conferência voltada ao exame do preenchimento das formalidades legais atreladas ao ato pretendido é indispensável.**

Nessa linha, justifica-se a confirmação da r. sentença proferida pelo MM Juiz Corregedor Permanente e, portanto, do juízo



negativo de qualificação registral, mormente, mas não só, **em atenção ao princípio da continuidade registral**. O bem imóvel objeto da adjudicação invocada pelo recorrente pertence, atualmente, a estranho ao processo judicial. Quer dizer, **o proprietário tabular não integrou o polo passivo da ação de adjudicação compulsória, de modo que o princípio do trato sucessivo está a obstar o acesso do título ao fôlio real**.

De fato, no sistema dos registros públicos, vige o princípio *tempus regit actum*. Em outras palavras, a registrabilidade do título é aferida por ocasião da prenotação. De qualquer maneira, enfim, **no caso em apreço, o registro pleiteado resta desautorizado**; não é respaldado pela titularidade de direito inscrita na matrícula; não assegura, não garante a preservação da integridade da cadeia de titularidades; não se justifica, portanto, à vista das inscrições antecedentes. No mais, os cancelamentos objetivados, pretendidos com a finalidade de possibilitar a inscrição da adjudicação compulsória, não comportam, já se sublinhou, exame na via administrativa. **Isto posto, nego provimento ao recurso**¹¹

Sendo assim, para que o pedido tenha validade jurídica é de extrema importância que seja incluído no polo passivo todos os integrantes da cadeia de alienação. Por fim, se deve falar do *animus domini* é um termo em latim muito utilizado no ordenamento jurídico, que indica a intenção de ser dono ou possuir. Quando se fala *posse animus domini* está com a intenção de obter o domínio da coisa, mas um locatário do imóvel jamais poderá se valer desse princípio em face de seu locador, haja vista que o seu contrato tem apenas o desejo de locação, o que lhe configura a posse, diferente do contrato de promessa de compra e venda, onde a assinatura do promitente comprador demonstra sua intenção de pagar pelo o imóvel para que ele esse torne proprietário, enquanto o promitente vendedor se predispõe a fazer a transmissão do bem imóvel, depois da sua devida quitação e posteriormente seu Registro Público. Não faz parte da pesquisa, aqui

¹¹ Retirado do site: <http://www.critaubate.com.br/conteudo/115>, no dia 05 de julho de 2020, às 16h e 27min.



abordada por esse trabalho científico, mas é de extrema relevância informar que a Ação de Adjudicação Compulsória ou a Ação de Usucapião não excluem a necessidade da abertura de uma Ação de Inventário, quando os titulares do direito serão representados pelos seus herdeiros ou sucessores.

6. CONCLUSÃO

Em regra, existe alguns casos que obrigatoriamente só poderão ser resolvidos através da Ação de Adjudicação Compulsória, são eles:

1. Se o promitente vendedor se recusar fornecer os meios legais para lavratura da escritura, que tem o intuito de transferir o imóvel, mesmo com a quitação por parte do promitente comprador.
2. Se o promitente vendedor ou promitente comprador falecerem sem realização do Registro do Imóvel através do Cartório de Registro de Imóveis.
3. Caso o promitente vendedor esteja em lugar incerto e não sabido, sem que tenha feito a outorga do negócio.
4. Essa ação também serve em favor do promitente vendedor, caso ele entregue o bem imóvel ao promitente comprador, contudo esse se recusa a fazer a lavratura da escritura e seu registro, querendo assim se eximir das responsabilidades legais do imóvel, como por exemplo às obrigações tributárias.

Ou seja, o intuito primordial é manter o princípio da boa-fé entre as partes envolvidas. Não adianta, você achar que é dono por ter feito



apenas o reconhecimento de uma escritura pública sobre o bem imóvel que você adquiriu, pois mesmo que tenha um direito real e a propriedade indireta, seu desejo de propriedade estará em risco, por mais que o promitente comprador haja de boa-fé sobre todo negócio jurídico. A única forma de ser dono do bem imóvel é com o Registro Público feito no Cartório de Registro de Imóvel, o que te assegurará o teu investimento impedindo a alienação perante terceiros. Como

infelizmente, “brasileiro sempre deixa suas responsabilidades para a última hora” seu único meio para exercer o direito será através da AÇÃO DE ADJUDIICAÇÃO CIOMPULSÓRIA, a qual foi discutida, conceituada, analisada e demonstrados os meios de aplicação no âmbito jurídico.

LEMBRE-SE: Quem não Registra, não é dono, mas sim, mero possuidor.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Carlos Ferreira D. **Publicidade e Teoria dos Registros**. Livraria Almedina, Coimbra, 1966.

Apelação Cível n. 70038578159, Décima Sétima Câmara Cível, TJRS, Rel. Liege Puricelli Pires, Julgado em 07/07/2011. Retirada do site: <https://volneyazevedo995.jusbrasil.com.br/artigos/593958795/requisitos-para-propositura-da-acao-de-adjudicacao-compulsoria-nos-contratos-de-promessa-de-compra-e-venda>, em: 30/06/2020, às 11h.

Apelação Cível n. 70070657671, Décima Oitava Câmara Cível, TJRS, Rel. João Moreno Pomar, Julgado em 27/10/2016. Retirada do site: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/401143763/apelacao-civel-ac-70070657671-rs>, em: 04/07/2020, às 09h e 46min.



COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de direito civil:** direito das coisas, direito autoral. 4ª Edição. Editora Saraiva, São Paulo – SP, 2012.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação Compulsória.** 9ª Edição. Editora Malheiros, São Paulo – SP, 2004.

Decreto Lei sob nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Retirado do site: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm, em: 05/07/2020, às 12h.

Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que apresenta os serviços notariais e de registro. **Lei dos Cartórios.** Retirada do site: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, em: 27/06/2020, às 13 horas e 03 min.

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o “Parcelamento do Solo Urbano e dá Providências”. Retirada do site: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm, em: 05/07/2020, às 11h e 13min.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil:** Contratos. Volume 3º. Editora Forense, Rio de Janeiro – RJ, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas:** de acordo com a Lei nº 10.406, de 10/01/2002. Editora Forense, Rio de Janeiro – RJ, ano: 2003.

VADE MECUM, LEGISLAÇÃO, CONCURSOS E OAB. Editora Método LTDA. 3ª Edição, São Paulo - SP, ano de 2015, atualizado com o NCPC.

STJ - AgInt no AREsp 1181960 / GO 2017/0254471-3, Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, 3ª TURMA, julgado em 247/04/2018, publicado em 03/05/2018. Retirado do site: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/2109647>, em: 07/07/2020, às 06h.