

A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E ALGUMAS DIVERGÊNCIAS ACERCA DO SEU PROCEDIMENTO

Paula Kareninne de Brito Bezerra

Acadêmica do 5º período do Curso de Direito da UFRN

Paulo Renato Guedes Bezerra

Professor-orientador

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo contribuir didaticamente com o tema da Ação de Adjudicação Compulsória, devido ao reduzido número de fontes específicas sobre o tema. O que faz o assunto merecer maior atenção é a essencialidade, na esfera civil, do bem da vida protegido, que diz respeito ao direito do promissário comprador que cumpriu o contrato preliminar, de exigir a outorga da Escritura Pública – instrumento solene que garante todos os direitos relativos à propriedade. Não fosse a Ação de Adjudicação Compulsória, o promissário comprador estaria totalmente desprovido de qualquer segurança nas suas relações jurídicas imobiliárias. Através de pesquisa realizada na jurisprudência pátria, verificaram-se divergências nos tribunais acerca de alguns pontos procedimentais. A dissonância é decorrente de equívocos que acabam implicando outros equívocos, como, por exemplo, quando há uma confusão na classificação da natureza da ação poderá haver outro engano na consolidação do foro competente. Nestes ganchos, o presente trabalho expôs o mal entendido de cada

posicionamento e apresentou soluções que se coadunam com o ordenamento jurídico vigente.

Palavras-chave: Adjudicação Compulsória. Jurisprudência. Divergências. Equívocos. Soluções mais adequadas.

1 INTRODUÇÃO

A realização do sonho da casa própria sempre foi uma realidade muito distante para a maioria dos brasileiros, já que uma grande parcela da população sobrevive com um salário mínimo, suficiente apenas para sua subsistência, ou mesmo por causa da especulação imobiliária que cresce na mesma proporção que o país. Nessas situações, a realização desse sonho não seria possível se não fosse o Contrato de Promessa de Compra e Venda (ou ainda denominado pré-contrato, contrato preliminar, contrato promessa, entre outros) por meio do qual as partes se comprometem a pagar o preço em parcelas e a realizar a escritura definitiva de compra e venda logo após a quitação do preço avençado. Contudo, por vezes, no momento de realizar essa solenidade, mesmo tendo o promissário comprador quitado o avençado no contrato, o promitente vendedor se recusa a outorgar a escritura definitiva (porque o imóvel se valorizou, ou porque alguma questão legal o impede de transferir seus imóveis ou qualquer outro motivo).

Diante dessa recusa, o Código Civil de 1916, em seu art. 1.088, deixava o promissário comprador totalmente vulnerável, pois permitia o direito de arrependimento por qualquer das partes do Contrato de Promessa de Compra e Venda, antes de assinar a Escritura Pública. Essa abertura dava margem para que muitos loteadores descumprissem o compromisso assumido, optando por “pagar perdas e danos ao compromissário comprador, estipuladas geralmente sob a forma de devolução do preço em dobro, com a intenção de revender o lote, muitas vezes supervalorizado, com lucro, porque o aludido dispositivo admitia o arrependimento” (GONÇALVES, 2009, p. 232). Com o então surgimento do Decreto-Lei n. 58 de 1937, e mais especificamente do seu art. 22, o compromisso de compra e venda tornou-se irretratável e, se registrado, conferia direito real ao comprador.

O decreto-lei foi parcialmente revogado pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766 de 1979), mas continuou a ser utilizado para reger o



loteamento e a venda dos imóveis rurais, enquanto a nova lei passou a reger os imóveis urbanos. A lei de 1979 ratificou a irretratabilidade do compromisso e o direito real oponível a terceiros, desde que registrado.

Subsidiariamente o direito do promitente comprador também passou a ser regulado pelo Código Civil de 2002, nos seus artigos 1.417 e 1.418. O primeiro trata do *direito do promitente comprador*, ao aduzir que a promessa de compra e venda, mediante instrumento público ou particular, sem cláusula de arrendimento e registrada em cartório, confere ao promitente o direito real sobre o imóvel. O segundo garante ao promitente o *direito de ingressar na via judicial pleiteando a adjudicação do imóvel*, se houver recusa do promitente vendedor, ou de terceiro cessionário da promessa, em outorgar a escritura definitiva.

Destarte, diante da recusa do promitente vendedor fica assegurado o direito do promissário comprador de procurar a via judicial, pleiteando a Ação de Adjudicação Compulsória, pela qual o juiz irá suprir judicialmente a falta da outorga do proprietário, para se efetivar o devido registro da transferência no cartório imobiliário competente.

Sob esse foco, o presente artigo objetiva analisar resumidamente o direito a que o promissário comprador faz *jus*, como também os elementos necessários para a propositura da ação de adjudicação compulsória e principalmente questionar alguns pontos da jurisprudência que ainda é vacilante sobre o procedimento adequado a essa ação. Ao mesmo tempo em que as divergências foram expostas, apresentaram-se soluções que refletem o ordenamento jurídico brasileiro vigente.

2 O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Trata-se de um contrato preliminar, geralmente utilizado na compra de imóveis à prestação, podendo ser lavrado em cartório ou não.

O Contrato de Promessa de Compra e Venda pode ser conceituado como sendo um contrato em que “há um acordo de vontades, de cunho preliminar, por meio do qual uma parte compromete-se a efetuar em favor de outra, em certo prazo, um contrato de venda definitivo, mediante o pagamento do preço e cumprimento das demais cláusulas” (VENOSA, [entre 2002 e 2012]). Sendo um contrato que obriga o promitente a celebrar outro contrato, resta caracterizado o caráter *obligacional* entre as partes, por isso não assiste ao promissário comprador o direito real que é conferido ao comprador – aquele



que paga a vista o estipulado em um contrato de compra e venda – salvo se o compromisso estiver registrado em cartório.

É pacífico na jurisprudência a desnecessidade de que a Promessa de Compra e Venda esteja averbada no registro do imóvel para gerar efeitos jurídicos entre as partes, sendo esta a melhor exegese da lei na busca da proteção do promissário comprador.¹ Malgrado, a existência dessa averbação é essencial para que o contrato seja um fator gerador de direito real oponível a terceiros. Segundo o Prof. Dr. Luiz Antonio Scavone Junior [entre 2010 e 2012]:

O registro seria apenas, mais uma garantia ao promissário comprador, que teria assegurada a propriedade contra futura alienação do promitente vendedor para terceiros em face do direito real oponível *erga omnes*. O registro retira do promitente vendedor a disponibilidade do bem, a despeito de estranhamente, continuar com o domínio sobre ele.

A jurisprudência homogênea do Superior Tribunal de Justiça também já se posicionou nesse sentido, decidindo que o direito real à aquisição do imóvel, no caso da promessa de compra e venda, somente se adquire com o registro². Na realidade, a diferença entre a promessa de compra e venda registrada e a não registrada está na oponibilidade *erga omnes* de que dispõe a registrada, sendo indiferente o registro para que se possa exigir em juízo a outorga compulsória da Escritura definitiva do bem.

A razão de o ordenamento jurídico assegurar ao promissário comprador o direito à Escritura definitiva é que somente o registro – importante frisar que anteriormente se distinguia os atos sujeitos à transcrição dos sujeitos à inscrição, então a Lei dos Registros Públicos e o atual Código Civil unificaram os termos na expressão “registro” – realizado na matrícula do imóvel, em Cartório imobiliário competente, pode perfectibilizar a transferência da titularidade do imóvel (art. 1.245 do CC), garantindo todos os efeitos do domínio.

A necessidade dessa forma solene para a transferência do bem se

¹ Súmula 239, do STJ: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

² SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp. n. 431.432/SP. Quarta Turma. Rel. Min. Fernando Gonçalves. j. 14/12/2004. DJ. 27/06/2005. p. 396.



fundamenta no sistema de registro imobiliário brasileiro, que é um misto entre o sistema alemão e o sistema francês. Arthur Rios (2010, p. 131-132) explica que no sistema francês basta o cumprimento do contrato para o efeito da transferência, sendo o registro um ato para atingir a mera publicidade, enquanto no sistema alemão somente o comparecimento ao registrador imobiliário constitui o direito, de modo que qualquer vício no contrato não atinge o ato registral que será imutável; por conseguinte, no sistema brasileiro a simples quitação do contrato não tem o condão de transferir a propriedade imobiliária, todavia, ele resguarda o direito de reivindicação sobre o bem. Assim, se o promitente vendedor se negar a outorgar a escritura do bem, terá o promissário comprador o direito à ação que lhe é garantido pelo art. 1.418 do CC e pelo art. 16 do Decreto-Lei n. 58/1937.

3 AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Havendo recusa em outorgar a escritura definitiva, por parte do promitente vendedor ou pelo cedente do contrato, o promissário comprador ou, no caso, o cessionário, que quitou o preço avençado poderá recorrer ao judiciário propondo ação de adjudicação compulsória contra aquele que pode outorgá-la, ou seja, em face daquele em cujo nome se encontra registrado o imóvel. Apenas o proprietário do imóvel pode figurar como réu no processo, justamente porque ele é o único que pode outorgar a escritura, o que torna prescindível a citação de eventuais cedentes do contrato original (a necessidade do litisconsórcio será analisada adiante em tópico específico).

Superado o entendimento inicial de que seria necessário o registro do Contrato de Promessa de Compra e Venda para ajuizar a demanda, restou indispensável apenas a comprovação de cumprimento da obrigação – materializada pelo recibo de quitação do contrato – e a inexistência de impostos e taxas pendentes, conforme o art. 15 do Decreto-Lei 58/37.

Sobremaneira, apesar de ser uma matéria aparentemente simples, a jurisprudência e a doutrina ainda são inconsistentes na definição de conceitos básicos como a natureza da ação e a competência para processar e julgar a adjudicação compulsória.

3.1 Natureza da Ação

O entendimento inicial considerava a pretensão como de natureza



real, por ser fundada no direito de propriedade, mas essa era uma visão equivocada e o conceito foi ultrapassado, emergindo a percepção pela ação de *natureza pessoal*, já que o objeto da demanda não é outro senão o suprimento judicial do cumprimento de uma obrigação de fazer, qual seja a outorga de escritura definitiva do imóvel.

As ações pessoais tutelam um direito pessoal ou mais particularmente o cumprimento de uma obrigação derivada de um contrato, como especificamente o é a ação de adjudicação compulsória. Provavelmente a confusão jurisprudencial se deveu a outro tipo de classificação – desenvolvida segundo o objeto do pedido mediato (o bem da vida que se pretende obter com o processo) – que divide as ações em mobiliárias, cujo objeto é um bem móvel, e imobiliárias, cujo propósito é um bem imóvel; sendo essa classificação útil para resolver a capacidade processual de pessoas casadas e a competência. Sendo imobiliária a ação de adjudicação compulsória, entendeu-se por consequência que era uma ação real, mas não é bem assim, “não se pode achar que toda ação imobiliária é real (a ação de despejo é pessoal, pois se funda em direito pessoal, e é imobiliária)” (DIDIER JR., 2009, p. 200).

Esse entendimento é racional, inclusive porque a sentença que dê procedência ao pedido de adjudicação não transferirá a posse do imóvel, como ocorreria em uma ação real imobiliária, apenas deferirá a carta de adjudicação, por meio da qual o promissário comprador poderá se valer para ir ao competente cartório registrar o imóvel mesmo sem a devida outorga do promitente vendedor.

Assim, tem se consolidado na doutrina e na jurisprudência que a ação de adjudicação compulsória tem natureza pessoal, exceto quando a promessa estiver registrada em cartório, quando terá efeito real³, pela leitura do art. 1.417 do CPC.

3.2 Foro da Ação

Questão mais complexa envolve o local de ajuizamento da ação de adjudicação.

A jurisprudência é pacífica em declarar como competente o foro de situação da coisa para propositura da ação de adjudicação compulsória, com

³TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Agravo de Instrumento. n. 0701043-45.2010.8.13.0000. Rel. Des. Batista de Abreu. j. 22/06/2011. DJ. 01/07/2011.



base no art. 95 do CPC, contudo, a regra desse artigo somente se aplica, *in verbis*, às “ações fundadas em direito real sobre imóveis”. A possibilidade de uma ação de adjudicação compulsória ter natureza pessoal deveria representar um óbice à aplicação indiscriminada deste artigo nesse tipo de ação, principalmente porque o Decreto-Lei n. 58 de 1937 em seu art. 24 possibilita o foro de eleição para propositura da ação.⁴ Apesar de esse decreto ter sido parcialmente revogado, pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, ele continua vigente e válido em relação aos imóveis rurais, fomentando a controvérsia acerca do foro competente para propositura da ação em relação a esses imóveis. Enquanto o decreto permite a utilização do foro de eleição para os imóveis rurais, a jurisprudência é taxativa em declarar competente o foro de situação da coisa para toda ação de adjudicação compulsória.

3.2.1 Competência Relativa

O foro competente para processar e julgar uma ação de natureza pessoal é o citado no art. 94 do CPC, ou seja, em regra a ação de Adjudicação Compulsória deveria ser proposta no foro de domicílio do réu.

Contudo, *lex specialis derogat generali*.

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano (1979) e o Decreto-Lei n. 58 (1937) regulam, dentre outras relações jurídicas, o direito do promissário comprador, respectivamente, em relação aos imóveis urbanos e rurais, declarando o foro competente para dirimir eventuais litígios nos arts. 48 e 24, na mesma ordem anterior.

A norma que dispõe sobre os imóveis urbanos, no seu dito art. 48, disciplina que, *in verbis*, “o foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei [dentre eles a adjudicação compulsória] será o da comarca da situação do lote”. Justamente pela especialidade dessa lei, os tribunais deveriam justificar o *forum rei sitae* por este artigo e não pelo art. 95 do CPC, que é geral. Apesar disso a aplicabilidade destes dois artigos é a mesma, a questão, nesse ponto, reside apenas no emprego do dispositivo correto.

Sobretudo, o Decreto-Lei n. 58 de 1937, que regula o loteamento e a venda de terrenos rurais para pagamento em prestações, em seu art. 24

⁴ O art. 24 do Decreto-Lei n. 59/1937 dispõe: “Em todos os casos de procedimento judicial, o foro competente será o da situação do lote comprometido ou o a que se referir o contrato de financiamento, quando as partes não hajam contratado outro foro”.



faculta o foro de eleição, além do de situação do lote, como competente para os procedimentos judiciais. Dessa forma, o Decreto-Lei anuncia a competência relativa do foro, por ser possível a sua alteração pelo consenso entre as partes.

Desta maneira, o Decreto-Lei permaneceu mais abrangente em relação ao foro competente, permitindo o de situação da coisa e o de eleição, guardando uma conexão mais íntima com a natureza da ação que é pessoal ao permitir este último. Porém, o decreto tornou-se ineficaz, porque foi esquecido e deixou de ser aplicado pelos tribunais.

3.2.2 Entendimento da Jurisprudência

Nada obstante, se tem na jurisprudência unicamente a aplicação da inteligência do art. 95 do CPC (que, como já visto, declara competente o foro de situação da coisa para as ações fundadas em direito real) independentemente de análise da natureza da ação, deixando de ser observada pelos tribunais a sua particularidade – que pode ter natureza pessoal ou real, dependendo do registro.

O precedente retoma a época em que o Supremo Tribunal Federal ainda era o órgão unificador jurisprudencial das leis federais, período no qual o juízo que se fazia da natureza da Ação de Adjudicação ainda era equivocado, como sendo o de uma ação de natureza real. O entendimento foi mantido pelo STJ que em julgado fez referência ao que já havia afirmado o STF: “A propósito, ainda, o Colendo Supremo Tribunal Federal já afirmou que ‘Na ação de adjudicação compulsória, não prevalece o foro de eleição sobre a situação do imóvel’”⁵.

O entendimento continua sendo repetido pelos Tribunais de Justiça do país e é posição majoritária na jurisprudência.

A fundamentação usada nas decisões que julgam competente o *forum rei sitae* é a de que se trata de uma ação real imobiliária – entendimento ultrapassado. Sobremaneira, é bem mais concisa a anotação de José Osório de Azevedo Jr. (2006, p. 69) que justifica esse entendimento pela própria postura do promissário comprador que se assemelha muito mais à de dominação do bem, que de dependência de uma colaboração do promitente vendedor em outorgar a Escritura, posto que exerce sobre o bem um poder direto e imediato

⁵ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AgRg no REsp n. 773.942/SP. Terceira Turma. Rel. Min. Massami Uyeda. j. 19/08/2008. DJ. 05/09/2008.



(podendo: utilizar-se da coisa como dono; dispor dela livremente; ter direito de sequele; exigir que terceiros não causem dano a ela e etc.).

3.2.3 Melhor solução ao impasse

Sob essa análise, abre-se a possibilidade de haver dois foros competentes para processar e julgar a ação de adjudicação compulsória: o foro de eleição e o *forum rei sitae*.

A solução deste confronto está condicionada ao registro, bem como à localização do imóvel (urbano ou rural).

Quando a demanda se fundar em uma *promessa registrada*, e, por conseguinte, tiver a eficácia real que lhe é atribuída pelo art. 1.417 do CC, caberá o emprego do *fórum rei sitae* indicado no art. 95, do CPC.

Entretanto, se a ação for fundada em uma *promessa não registrada* ela terá natureza pessoal, não podendo se falar na competência absoluta do art. 95 do CPC, que atinge apenas as ações fundadas em direito real. Diante disso, se o imóvel for urbano, é correta a menção ao *forum rei sitae*, entretanto, a sua aplicação se deve ao art. 48 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Por outro lado, se o imóvel for rural, a ação será regida pelo Decreto-Lei n. 58/1937, onde se faculta a propositura da ação no foro da situação do lote ou no foro de eleição e subsidiariamente no foro de domicílio do réu, caracterizando assim a competência *relativa* nesse caso.

4 STJ Vs. TJs: LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO

Outro ponto polêmico na jurisprudência diz respeito ao litisconsórcio necessário na ação de adjudicação compulsória, quando houver cessão do contrato de promessa de compra e venda, devendo o polo passivo ser composto por todos aqueles cedentes do imóvel *sub judice*, ou somente pelo proprietário do imóvel (aquele que realmente poderá outorgar a Escritura). Malgrado, ao contrário da dissonância que gira em torno do foro competente para ajuizamento da Ação de Adjudicação Compulsória, que é pacífica nos tribunais, a divergência em relação ao litisconsórcio necessário urge, mesmo tendo o STJ decidido pela desnecessidade do litisconsórcio, salvo no caso de se formar entre réus que estiverem na condição de cônjuges; essa ressalva se justifica sob o mesmo fundamento utilizado para a escolha do foro da ação, qual seja tratar a adjudicação compulsória como uma ação que versa sobre



direito real imobiliário, fazendo consequente a obediência ao art. 10 do CPC, referente à necessidade da outorga uxória nessas ações.

4.1 Entendimento do STJ: desnecessidade

Recorre à lógica o entendimento do STJ⁶, já que somente o titular do domínio do imóvel pode outorgar a Escritura definitiva do imóvel. Esse posicionamento se justifica: i) por ser a comprovação documental da quitação suficiente (já que comprovar a quitação do preço do contrato é requisito básico para se propor a adjudicação do bem); ii) no princípio da celeridade processual, não podendo se admitir impedimentos de índole formal à concretização da vontade das partes contratantes, quando a obrigação já foi cumprida; iii) na presunção de discernimento do julgador para analisar o caso que lhe é trazido, cumprindo a prestação jurisdicional; iv) por não ser justo privar o adquirente do domínio, o que acarretaria, inclusive, o enriquecimento sem causa em face do último adquirente.

4.2 Posicionamento dos TJs: necessidade

Malgrado, os diversos Tribunais de Justiça do país, como por exemplo, o TJSP⁷, o TJRS⁸, o TJMG⁹ e o TJRN¹⁰, têm entendido pela necessidade do litisconsórcio. A finalidade dessa corrente é comprovar a regularidade de todas as transações sendo possível aferir se os autores, de fato, fazem jus à adjudicação pretendida. Além disso, é certo que havendo a citação de todos os cedentes a sentença proferida terá eficácia também contra estes. Por fim, o entendimento se baseia na regra geral do art. 47 do CPC, que diz ser necessário o litisconsórcio quando for unitário, ou seja, quando a decisão tiver de ser a

⁶ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Resp n. 648.468/SP. Terceira Turma. Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito. j. 14/12/2006. DJ. 23/04/2007.

⁷ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. Apelação Cível n. 9190056-56.2008. 2ª Câmara de Direito Privado. Rel. Min. José Carlos Ferreira Alves. j. 06/03/2012. DJ. 07/03/2012.

⁸ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível n. 70038091005. 20ª Câmara Cível. Rel. Des. Rubem Duarte. j. 17/11/2010. DJ. 29/11/2010.

⁹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Agravo de Instrumento n. 1.0024.08.158096-1/001.

11ª Câmara Cível. Rel. Des. Marcelo Rodrigues. j. 20/05/2009. DJ. 08/06/2009.

¹⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO NORTE. Apelação Cível nº 2010.015373-5. 3ª Câmara Cível. Rel. Des. Vivaldo Pinheiro. j. 03/03/2011.



mesma para todos os litigantes. Destarte, o entendimento dos Tribunais de Justiça tem fulcro na segurança e na legitimidade da decisão, mediante o amparo da outorga de todos os cedentes, fazendo coisa julgada material para todos os membros da cadeia cessionária.

Contudo, o entendimento dos TJs não deve prosperar. Suscitar a formação de um litisconsórcio para prevenir uma decisão injusta é uma atitude louvável, contudo, não deve ser confundida com a regra processual do litisconsórcio necessário, posto que essa regra surge em apenas duas hipóteses citadas no art. 47, assim, somente “haverá litisconsórcio necessário por disposição de lei, e também será necessário o litisconsórcio quando assim o exigir a natureza da relação jurídica, que, sendo incindível, levará o juiz a decidir de modo uniforme em relação a todos os litisconsortes” (CÂMARA, 2008, p. 163).

Sendo assim, não há lei que disponha sobre a necessidade de citação dos cedentes, tampouco os TJs aduzem à alguma lei para justificar o litisconsórcio necessário.

Nada obstante, os TJs fazem referência à indivisibilidade da relação jurídica para justificar a aplicação da regra do art. 47, porém tal entendimento não deve passar de mero mal entendido, visto que a sentença será a mesma para todos (sim, como toda sentença), mas não trará a mesma obrigação/ônus para todos os litigantes. É de fácil esclarecimento a situação se vislumbrarmos que de todos os litisconsortes apenas aquele em cujo nome esteja registrado o imóvel sofrerá alterações na sua esfera jurídica, como o ônus de ter destituído um bem de sua propriedade, enquanto aos demais litisconsortes não se averiguarão quaisquer modificações em suas esferas jurídicas.

Resta claro que a sentença não será uniforme, como claramente é na situação em que o Ministério Público promove a ação de anulação de casamento, por qualquer dos motivos do art. 1.550 do Código Civil, na qual o litisconsórcio será necessário pela indivisibilidade da relação jurídica, de modo que a sentença será uniforme por que: i) não pode estender seus efeitos para apenas um dos réus; ii) nem ser válida pra a um e para o outro não; iii) tampouco alterar o estado civil de apenas um dos cônjuges, deixando o outro permanecer casado. Ao contrário, a sentença será uniforme porque a obrigação/ônus não tem como afetar um sem afetar o outro.

Pode-se explicar a consequência do litisconsórcio necessário, metaforicamente, com a aplicação da Terceira Lei de Newton – ação e reação – pois, afetando a esfera jurídica de um (ação) restará modificada a do outro (reação). Aplicando essa metáfora aos litisconsortes da ação de adjudicação



compulsória verificamos que a semântica não será a mesma. A perda do direito de propriedade sobre o imóvel daquele litisconsorte em cujo nome o bem estava registrado (ação), não corresponderá a uma reação na esfera jurídica dos demais litisconsortes, mas sim na do autor da ação. Assim, não irá se configurar a indivisibilidade da relação jurídica entre os litisconsortes, e consequentemente a inaplicabilidade da segunda parte do art. 47 do CPC à ação de adjudicação compulsória.

4.3 Melhor solução ao impasse

Por derradeiro, seria cautelosa a cumulação do entendimento do STJ com a aplicação da parte pragmática do entendimento dos TJs em determinados casos. Ao passo que, na realidade prática de uma Vara de Registros Públicos encontram-se processos devidamente instruídos que firmam o convencimento do juiz (como, por exemplo, termo de anuência para outorga da escritura ao autor de todos os cedentes, e também todas as cessões de contrato feitas desde a primeira Promessa de Compra e Venda realizada entre o proprietário do imóvel e o promissário comprador original). Porém, outros nem tanto, nesses casos seria prudente – mesmo não sendo necessário – que o magistrado, não se convencendo dos fatos e dos fundamentos jurídicos do autor, bem como verificando a insuficiência de provas, determinasse a formação de um litisconsórcio amparado pelo princípio processual da adequação objetiva, que permite que o processo se molde à demanda. Essa análise caso a caso, seria o mais eficiente para não obstar o direito do autor e ao mesmo tempo garantir segurança e legitimidade a todas as sentenças.

5 CONCLUSÃO

Ao longo do trabalho se pode perceber que o direito do promissário comprador, de propor a ação de adjudicação compulsória, sempre teve em seu procedimento algumas controvérsias geradas no seio da jurisprudência. Algumas divergências já conseguiram alcançar a pacificação jurisprudencial, como, por exemplo, a desnecessidade de registro da promessa para ingressar na via judicial, através de súmula editada pelo STJ, fazendo-se uma exegese mais protetiva ao promissário, que normalmente está numa posição mais vulnerável.

Outro entendimento que já foi superado com o tempo é o



da natureza da ação, que provavelmente foi extraído de interpretações equivocadas das classificações da ação. Atualmente, a jurisprudência tem assumido uma posição bastante racional ao declarar a ação discutida como pessoal, contudo, real se a promessa foi registrada.

Não obstante, outros posicionamentos que surgem da interpretação subjetiva dos arts. 95 e 47, do CPC, pelos juízes, respectivamente com relação ao foro competente e à necessidade do litisconsórcio, ainda merecem análise por parte tribunais. A regra do foro competente deve ser revista pelos tribunais devido à inaplicabilidade das regras do CPC, que são gerais, à ação de adjudicação compulsória que deve ser abordada pelas duas leis específicas do tema, quais sejam, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e o Decreto-Lei n. 58 (*lex specialis derogat generali*). Enquanto isso, a divergência acerca do litisconsórcio necessário deve ser analisada mais detidamente, pois mesmo que o art. 47 – no qual se fundamentam os Tribunais de Justiça do país – não se aplique à adjudicação compulsória, os argumentos utilizados pelos tribunais que defendem a utilização desse instituto apenas procuram reforçar a segurança e a legitimidade do julgamento.

Sobretudo, a análise dessas divergências, sob um universo mais amplo, instiga a percepção de que o âmbito jurídico se encontra em constante contraditório e em consequente evolução, possibilitada pelo intercâmbio de soluções entre os órgãos do judiciário.

Portanto, as controvérsias são vistas sob o seu aspecto positivo, qual seja, o enriquecimento qualitativo da produção jurisprudencial pátria.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO JR., José Osório. **Compromisso de Compra e Venda**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**. 18. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Júris, 2008. v. 1.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação compulsória**. 5. ed. São Paulo: RT, 1991.



DIDIER Jr., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**. 11. ed. Bahia: Editora Jus Podivm, 2009. v. 1.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 3.

RIOS, Arthur; RIOS JR., Arthur. **Manual de Direito Imobiliário**. 4. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 8. ed. São Paulo: RT, 2010.

SCAVONE JR., Luiz Antonio. **A promessa de compra e venda sem registro e a ação de adjudicação compulsória**. Disponível em: <<http://www.scavone.adv.br/index.php?a-promessa-de-compra-e-venda-sem-registro-e-a-acao-de-adjudicacao-compulsoria>>. Acesso em: 16 abr 2012.

VENOSA, Silvío de Salvo. **Compromisso de compra e venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador**. Disponível em: <http://professorsimao.com.br/artigos_convitados_venosa.htm>. Acesso em: 30 mar 2012.

THE AWARD PAYMENTS ACTION AND SOME DIVERGENCES ABOUT ITS PROCEDURE

ABSTRACT

The present article aims the didactical contribution with the theme Award Payments Action, due to the reduced specific source number. The reason this topic is worthy more attention is the essentiality, in the civil ground, of the protected life welfare,



which relates to the right of the obliged buyer that fulfilled the preliminary contract, which demands the grant of the Public Deed – solemn instrument that assures all rights related to property. If it wasn't the Award Payments Action, the obliged buyer would be entirely devoid of any safety in his legal real state relations. Researching thru the homeland jurisprudence, were find differences in the courts about some procedural points. The divergence is due to mistakes that imply other mistakes, as, for example, when it has a misunderstanding in the action nature classification it can lead to other equivocation in the competent forum consolidation. In these matters, the present study exposed the misunderstanding of each positioning and introduced solutions that suits with the current legal planning.

Keywords: Award Payments. Jurisprudence. Divergence. Mistakes. More suitable solutions.

