

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1989 — N. 146

A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E O REGISTRO DE IMÓVEIS

O estudo do Direito Processual Civil corrobora para evitar erro formal na prática registrária.

Tem-se conhecimento de que há Cartórios de Registro de Imóveis que registram sentenças que contêm no seu âmago apenas a obrigação de fazer, como se nela contivesse a obrigação de dar, consequentemente, admitem-na como se fosse uma adjudicação compulsória; como é, por exemplo, o caso desta sentença:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação e IMPROCEDENTE a reconvenção, para o fim de que o réu reconvinde outorgue a escritura de venda e compra aos AA. no prazo de 20 dias, sob pena de, não o fazendo, pagar a multa diária no valor de Cr\$20.000 (vinte mil cruzeiros) corrigida pelos índices das ORTNs, a partir do trânsito em julgado, sem prejuízo do disposto no artigo 639 do CPC”.

Como preâmbulo e para melhor entender-se o estudo da questão em apreço, transcreve-se o citado art. 639:

“Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado”.

O busílis todo, o nó górdio, está na frase final do artigo — poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado. Feitas essas observações preliminares, pode-se adentrar no assunto que tanta polêmica tem causado entre os doutos, pois esse artigo admite controvérsia de tal ordem que divide os juristas, e mesmo a jurisprudência não é uniforme, posicionando os juízes em conceitos jurídicos diferentes.

Assim é, que, com muita profundidade, analisa essa questão o Des. JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR, em seu livro *O Compromisso de Venda e Compra*, consignando:

“Além da obrigação de fazer, irradia o pré-contrato a obrigação de dar a posse. O credor contratante possui hoje direito a posse do imóvel. Essa obrigação notoriamente é de dar. A obrigação principal e que define o contrato, contudo, é a de fazer”.

No mesmo sentido afirma CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, em sua *Instituição de Direito Civil*:

“Ocorre, então, com a criação deste direito real, que a promessa de venda e compra se transforma de geradora de obrigação de fazer em criadora de obrigação de dar, que se executa mediante a entrega coativa da própria coisa”.

Em torno desse conceito é que se analisa a sentença acima transcrita, pois, se ela desejasse o cumprimento da obrigação de dar, teria adjudicado o imóvel, e neste caso seria sem nenhum embaraço registrável. Isso, entretanto, não ocorreu, ela contém apenas a obrigação de fazer a escritura definitiva de venda e compra substituindo o comparecimento e a vontade das partes outorgantes nesse ato jurídico, do que resulta ser a sentença título inábil para o registro. Ainda o Des. JOSÉ OSÓRIO, na obra citada, comenta essa situação jurídica nestes termos:

“A promessa, como contrato preliminar que é, gera uma obrigação de fazer; o promitente

(Continua na página seguinte)

promete uma *facere*, um fato pessoal, a exprimir-se na cooperação para a formação do contrato definitivo”.

Entra ao depois no estudo da adjudicação compulsória dos contratos de compromisso registrados e a dos não registrados; e continua:

“Diante da inviabilidade, então patente, da ação de adjudicação compulsória por falta de registro, o adquirente arriscava essa outra via, argumentando de modo semelhante ao retro mencionado: independentemente do registro, o contrato gera uma obrigação de fazer consistente na outorga da escritura; descumprida a obrigação, o adquirente pedia a citação do alienante para prestar o fato, com a cominação de uma determinada pena. Mas o objetivo prático visado pelo adquirente era freqüentemente atingido, pois o alienante, constringido pela cominação da multa, acabava por outorgar a escritura. A discussão atingiu a todos os tribunais do País e não foi serenada embora tenha sido dominante a corrente que admitiu a ação cominatória para aquele fim”.

Todavia, no caso em exame, houve cominação de pena pecuniária diária e não obstante o promitente vendedor não compareceu para outorgar a escritura definitiva. Mas a argumentação mais convincente é dada pelo Prof. ALCIDES DE MENDONÇA LIMA quando dá interpretação do referido art. 639 do CPC, citado na sentença e cujos efeitos jurídicos passa-se a examinar. Ensina, pois o insigne Professor:

“Tudo, em resumo, está em substituir a vontade de contratar de uma das partes por uma sentença, para consumir-se e completar-se o ato jurídico, naqueles casos em que isso seja possível, segundo a natureza da relação jurídica. Se a defesa, fundada no arrependimento, for acolhida, então o credor terá direito apenas às cominações resultantes daquele ato para o devedor; se for rejeitada, então o credor terá direito de obter o contrato definitivo ou principal mediante a substituição da vontade do réu pela sentença. O contrato definitivo é que será lavrado como determina a lei, apenas contendo a sentença em substituição à vontade do outro contratante, que se negou a concedê-la espontaneamente. Se, por exemplo, é lavrado contrato de promessa de compra e venda do imóvel de valor superior ao limite legal, por instrumento particular, com cláusula vedando o arrependimento, sobretudo por estar até quitado, nada importa que o promitente comprador, se o promitente vendedor negar-se, mova a ação e obtenha a sentença favorável, que será inserta na

escritura pública definitiva de compra e venda, em lugar da vontade do transmitente. O instrumento não é executado diretamente, como título extrajudicial. A sentença é que servirá para condenar o réu a prestar a declaração ou servir como sucedâneo da vontade dele. É evidente que, apesar da omissão, o lapso deverá ser designado porque o devedor poderá ter interesse em declarar a vontade que, antes, não emitira. Se, porém, não o fizer, o credor fica com o direito de usar a sentença para conseguir o contrato definitivo. Não é que a sentença *VAUDRA POUR CONTRAT*, na linguagem de Pothier. Apenas servirá para integrar o instrumento que deva ser lavrado”.

De toda essa argumentação resulta que, se a sentença acima transcrita desejasse substituir a escritura, teria adjudicado o imóvel, como modo derivado, via processo, da aquisição do domínio. O eminente Juiz e Professor RICARDO ARCOVERDE CRE-DIE, com muita clareza, ensina que a adjudicação é o ato judicial que tende a transferir determinada coisa do patrimônio de alguém para o de outrem, esclarecendo: “Evolveu esse vocábulo da *adjudicatio* latina, com significação inicial de o dar alguma coisa por sentença”. E mais adiante conceitua:

“Uma vez transcrita, a adjudicação é aquisição por sentença, pressuposta logicamente a propriedade do transmitente. Daí se tratar de aquisição derivada, via processo, no direito material”.

Mas, vai mais além, o insigne Professor de Direito Processual Civil:

“A adjudicação compulsória não é ação condenatória — com efeito, por definição, condenatória é aquela ação de conhecimento tendente a uma sentença que declare existente determinada relação jurídica e, em seguida, imponha uma sanção civil ao devedor constituindo-se ela própria num título para ulterior execução, a desenvolver-se tal execução em ação diversa, observada a conexão sucessiva entre a ação de conhecimento e ela. O que acontece é que a ação condenatória — e dentre esse gênero a de preceito cominatório — pode ser o meio processual com que o promitente comprador, ante a impossibilidade de ajuizamento da adjudicação compulsória, venha a utilizar para compelir o vendedor à outorga da escritura definitiva”.

Concluindo que:

“A sentença de adjudicação compulsória é constitutiva, realizando-se e exaurindo-se nela

(Conclui na página seguinte)

própria. Não há seqüente ação autônoma de execução, a não ser a prática de atos administrativos — ou de execução imprópria — decorrentes do mesmo pronunciamento sentencial”.

Do exposto, verifica-se, como conseqüência, que só é registrável a sentença que, não estabelecendo pena pecuniária, peremptoriamente declare que fica adjudicado o imóvel ao autor da ação, ou seja, o compromissário comprador.

JETHER SOTTANO

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Extraordinária, a ser realizada dia 1.º de dezembro de 1989, na sede do Instituto, à Av. Paulista, 2.073, Horsa I, conjuntos 1.201/1.202, na Capital do Estado de São Paulo, das 13 às 15 horas, com a seguinte Ordem do Dia:

1. Eleições da Diretoria do IRIB para o triênio 1990/1992.

São Paulo, 1.º de julho de 1989

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS
Presidente

OBSERVAÇÃO: Os associados estão recebendo pelo correio a cédula única e instruções para votação por via postal. Aqueles que quiserem, poderão votar pessoalmente na sede do Instituto, no dia e horário acima estabelecidos, conforme facultam os artigos 38 e 39 e seu parágrafo único dos Estatutos do IRIB.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Foi apresentada ao Ofício Imobiliário, para registro, escritura pública de venda e compra de uma casa de moradia, e o direito de herança do terreno onde esta se encontra construída, constando, ainda, da certidão de propriedade expedida pela anterior Circunscrição, que há, sobre o imóvel, o registro de uma penhora. Pode ser feito o registro?

R. A benfeitoria é acessório e o terreno é o principal, qualquer que seja o valor de ambos.

O registro de imóveis diz respeito a imóvel, isto é, casa e terreno. No Ofício Imobiliário não ingressam os direitos hereditários, cessões ou vendas de direitos hereditários.

O registro que se pretende não pode ser feito, cabendo ao transmitente, em primeiro lugar, promover o inventário do antigo proprietário, obter o formal de partilha ou

a carta de adjudicação que lhe dê o domínio do terreno, e registrar esse título, para depois lhe ser permitida a disponibilidade do imóvel.

A escritura não pode ser registrada, pouco importando, no caso, a penhora, que também não poderia ter sido registrada.

G. V. S.

P. Pode ser cumprido mandado expedido em processo de retificação em que se apurou aumento de área de imóvel urbano?

R. O mandado deve ser cumprido, já que a parte postulou a retificação de acordo com o que preceituam o art. 860 do Código Civil e o art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos. Pouco importa que a retificação implique o aumento de área, pois toda retificação tem como pressuposto a di-

versidade entre a realidade e o que consta do registro.

G. V. S.

P. Os proprietários eram casados no regime da comunhão universal de bens. Falece o marido, e a propriedade é inventariada somente em sua metade, sob a alegação de que o cônjuge supérstite já é titular da outra metade. São apresentados ao Ofício Imobiliário formais de partilha dessa metade que coube aos herdeiros filhos. Está correto o título judicial nessas condições?

R. A resposta é negativa. No inventário, partilham-se ou inventariam-se todos os bens deixados pelo *de cujus*. A herança é uma universalidade. Tanto é verdade que, em inventários, é comum que a nomeação da viúva (ou do viúvo) recaia integralmente em um

(Conclui na página seguinte)

imóvel e os quinhões dos herdeiros em outro ou outros. Isto comprova que a viúva não era meeira do patrimônio do casal. O Serviço de Registro de Imóveis deve recusar o título e exigir sua retificação, no sentido de ser inventariada a totalidade dos imóveis.

G. V. S.

P. Determinada pessoa adquiriu 680 ha e os foi vendendo em partes, até esgotar a sua disponibilidade. Agora apresenta ao Registro de Imóveis um mandado em que se determina a averbação para constar que a área do imóvel era de 880 ha. Como deve o Ofício proceder?

R. O mandado, se expedido em processo de retificação de área (retificação de registro) requerido pelo proprietário, em consequência de sentença transitada em julgado, deve ser cumprido, pois não importa que a retificação só tenha sido requerida depois de o proprietário já haver alienado, por sucessivos desmembramentos, os 680 ha de que dispunha. Trata-se, no caso, de mandado para retificar a transcrição (ou matrícula) a que não deve ser recusado cumprimento.

G. V. S.

P. Empresa loteadora pretende cancelar parte de loteamento, em que ainda não foram exe-

cutadas obras de infra-estrutura, nem mesmo abertas as ruas, tampouco demarcados os lotes. Trata-se, no caso, de cancelamento parcial ou de modificação no plano do loteamento?

R. Trata-se de cancelamento parcial do loteamento, que somente poderá ser deferido pela via judicial; à loteadora caberá requerê-lo em Juízo.

G. V. S.

P. Determinada pessoa conferiu bens a uma empresa, para constituição do capital social. Faleceu e foram inventariadas as quotas que ela detinha na sociedade.

Agora é apresentada a registro uma escritura de desincorporação, mediante a qual os imóveis são transferidos aos herdeiros.

Entendeu o Serviço de Registro de Imóveis que, revertendo os bens para terceiros, que não a pessoa que os conferiu à sociedade — e para esse fim os herdeiros são terceiros —, o título de transmissão é outro que não a desincorporação. Está correto este raciocínio?

R. Ou se está procedendo à liquidação da empresa e os sócios recebem os imóveis em pagamento de suas quotas no capital social,

ou se está reduzindo esse capital, mantida a empresa, ocorrendo, assim, a transmissão dos bens a título de redução do capital social.

Quando os bens revertem para os sócios que os conferiram não há incidência do imposto de transmissão.

No caso, há incidência nos bens e o título deve ser ou transmissão em consequência da extinção da empresa ou transmissão por força da redução do capital social. Em nenhum caso, o rótulo pode ser "desincorporação", que na realidade ocorre, sendo esta a expressão genérica, mas deve ser indicada a expressão específica de acordo com a situação real que estiver ocorrendo.

G. V. S.

P. Apresentada ao Ofício Imobiliário escritura de venda e compra de imóvel da qual não consta o número do registro anterior e nem o valor da transação, pode o registro ser feito?

R. É absolutamente indispensável a indicação do registro do título aquisitivo do transmitente para ser preservada a continuidade registrária. Não há venda e compra sem preço, tendo em vista que o preço é essencial. Assim, o título não pode ser registrado.

G. V. S.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria. Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo,** João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Flúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Ítalo Conti Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Naila Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE); **Conselho Fiscal,** Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Ercília Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Villella (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); **Conselho de Ética,** Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); **Suplentes do Conselho de Ética,** Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1989 — N. 146

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro — Journ. reg. no MT n.º 7.797 — SJPESP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I 12.º andar — conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo-SP Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958