



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA: os problemas solucionáveis pela adjudicação

Diego Pereira Godoi¹

RESUMO: O presente estudo se ocupa da adjudicação compulsória nos contratos de compromisso de compra e venda imobiliária visando descobrir quais problemas e vícios podem surgir desses negócios, e quais podem ser objeto de adjudicação. Com uma análise do atual cenário imobiliário, almeja-se a correta identificação dos institutos, natureza jurídica e suas especificidades, passando pelas nuances históricas, legais, doutrinárias e jurisprudenciais. Através da exploração de pesquisa bibliográfica abalizada, deverão ser identificados os pontos conflitantes que levam à possibilidade de intentar-se a citada ação, em face de determinados requisitos, estabelecendo-se inclusive alguns levantamentos a respeito da imprescritibilidade deste aparato jurídico.

PALAVRAS-CHAVE: Adjudicação Compulsória. Compromisso de Compra e Venda. Registro. Propriedade. Direito Real.

1 INTRODUÇÃO

O Direito Imobiliário brasileiro vem sofrendo inúmeras modificações ao longo dos anos, principalmente no que se refere à adequação social do direito privado às relações que envolvem a compra e venda de imóveis urbanos, que por sinal, possui íntima relação com o direito à moradia, à medida que este compõe uma seção dos direitos sociais, e amparado constitucionalmente.

Nesse mister, verifica-se intenso esforço doutrinário e legal, no sentido de sistematizar e adequar o direito ao crescimento urbano acelerado, inserindo-se o presente estudo no rol das discussões acerca das soluções para aquele que pode ser considerado a vedete dos contratos imobiliários na atualidade, qual seja o compromisso de compra e venda de imóveis, que acompanha boa parte dessas transações.

Para tal, serão elencados, progressivamente, os contornos históricos que o cercam, até a sistemática atual, que desaguou na principal ferramenta de solução

¹ Acadêmica do curso de Direito da Faculdade Alfredo Nasser. E-mail: diego.p.g.juris@hotmail.com.

dos vícios desses contratos, a ação de adjudicação compulsória, que, apesar da busca hodierna pelas soluções consensuais de litígio, desponta como instrumento relevante de correção das incongruências que muitas vezes participam a esse tipo de contrato, mas que carece de uma explicação sistemática a respeito de quando e como utiliza-la para resolver determinadas pendências contratuais.

2 METODOLOGIA

Para a elaboração deste trabalho buscou-se explorar vasta pesquisa bibliográfica, abarcando fontes como livros, revistas, periódicos, artigos científicos, pesquisas monográficas, leis e sites da internet, e após atenta análise, e secção dos pontos mais relevantes para a pesquisa, objetivou-se demonstrar a variedade de problemas a que podem ser submetidos o promissário comprador e o promitente vendedor, de bens imóveis, de forma a determinar quando estes poderão intentar uma ação de adjudicação compulsória para sanarem os vícios que atingirem seu contrato.

Organizado sob a forma de análise textual de revisão bibliográfica, eminentemente exploratória, e utilizando-se também do método hipotético-dedutivo, a análise dos dados coletados, somada à posterior interpretação das ideias aí contidas, possibilitou identificar que a compra e venda de imóveis, não raro é precedida de um contrato de compromisso de compra e venda que pode ser levado a registro ou não, e quando do surgimento de problemas que impeçam a consecução do contrato, há que se determinar a viabilidade da ação de adjudicação compulsória ou a adoção de outro caminho jurisdicional que permita atingir a finalidade do contrato, e a posterior transmissão da propriedade por parte do comprador.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

O resultado pretendido ainda não pôde ser alcançado no todo, dado o momento em que se encontra a pesquisa, ou seja, em desenvolvimento, mas que já chegou-se à seguinte consideração: são variados os problemas que podem afetar a

compra e venda de um imóvel e desses, alguns são satisfatoriamente solucionáveis com a adjudicação compulsória, ao passo que outros demandam ações diversificadas, em face da presença de determinados elementos jurídico-contratuais, que podem modificar a natureza do contrato celebrado, e por tanto, o meio de solução da celeuma, onde o principal reside no registro do compromisso de compra e venda, bem como na correta distinção do tipo de contrato celebrado, se compromisso ou promessa de compra e venda, conforme definições legais e doutrinárias.

4 CONCLUSÕES

A pesquisa em desenvolvimento já apurou que é preciso uma análise interdisciplinar para que se possa compreender a natureza e as especificidades dos institutos estudados, que perpassa pela legislação especial, e se harmonize com os diplomas gerais, e principalmente com os preceitos da constituição federal de 1988.

Em síntese apertada, o compromisso de compra e venda nasceu do regramento acerca do contrato preliminar, tratado com modéstia pelo diploma civil de 1916, e sofreu evoluções ao longo do tempo até chegar ao ponto conquistar lugar exclusivo no Código Civil de 2002, surgindo nesse entremeio, vários debates e desentendimentos acerca da possibilidade ou não de intentar a ação e adjudicação compulsória, em face de determinadas situações, que envolvem principalmente seu registro em cartório de registro imobiliário.

Muito se dedica acerca da correta terminologia empregada ao contrato (contrato preliminar; contrato preliminar improprio; contrato autônomo; compromisso de compra e venda ou promessa de compra e venda) a depender de sua finalidade negocial, e todas elas influenciando sobre a correta possibilidade de se ingressar com ação de adjudicação. Enfim, especificadas as situações cabíveis cogita-se acerca da imprescritibilidade da ação de adjudicação compulsória.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 239**. “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 19 ago. 2017.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 18 ago. 2017.

_____. **Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe Sobre O Loteamento e A Venda de Terrenos Para Pagamento em Prestações. Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em: 19 ago. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil – Direitos Reais**. v. 5, 10. ed. Salvador-BA: Editora JusPODVM, 2014.

PELLEGRINI, Grace Kellen de Freitas. **O direito real do promitente comprador a partir de uma perspectiva civil-constitucional**. Disponível em: <<https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/ecc/article/download/12851/1992>>. Acesso em: 19 ago. 2017.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. A Imprescritibilidade da Ação de Adjudicação Compulsória. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**. Ano V, n. 25, jan./ fev, São Paulo: IOB, 2015. Disponível em: <http://www.bdr.sintese.com/AnexosPDF/RDI%2025_miolo.pdf>. Acesso em: 19 ago. 2017.

TARTUCE, Flavio. Do compromisso de compra e venda de imóvel – Questões polêmicas a partir da teoria do diálogo das fontes. **Revista Jurídica Luso Brasileira**, Ano 1, 2015, n. 5. Disponível em: <http://www.cidp.pt/publicacoes/revistas/rjlb/2015/5/2015_05_0557_0592.pdf>. Acesso em: 19 ago. 2017.