

IV ConPaz

Paz, Justiça e Fraternidade

Dialógo sobre o Direito no Pós-Pandemia

UMA PERSPECTIVA A LUZ DA FRATERNIDADE PARA NOVOS INSTITUTOS DE DIREITO: A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA COMO INSTRUMENTO DE EFETIVIDADE DE DIREITOS

Luciana Paggiatto¹

Saulo Santos Tobias²

*Podemos mudar essa realidade
Quando nos lembrarmos do Mestre supremo*

¹ Bolsista CNPq. Doutoranda em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - Área de Concentração: Efetividade do Direito; Linha de Pesquisa: Efetividade do Direito Privado e Liberdades Cíveis; Projeto de Pesquisa: Cognição como meio de acertamento do direito material litigioso. Mestre em Direito Processual Civil pela PUC / SP [2015] - Bolsista CAPES. Pós-graduada com especialização em Direito Processual Civil pela PUC-SP. Foi Coordenadora de assuntos estratégicos, bem como do contencioso cível, trabalhista e tributário do escritório Valfredo Bessa Advogados. Atuação nos ramos de Direito Tributário, Administrativo Cível, Família, Bancário, Ambiental, Consumidor e Telecomunicações. Atuou em escritórios de renome, dentre eles Advocacia Salomone, Sette Câmara, Corrêa e Bastos Advogados Associados, De Vivo, Whitaker e Castro Advogados Associados, Leite, Tosto e Barros Advogados, direito contratual, direito do consumidor, direito societário, incorporação imobiliária, bancário e telecomunicações. Foi professora assistente em Direito Processual Civil nas Faculdades Metropolitanas Unidas - FMU e Pontifícia Universidade Católica de São Paulo graduação e Pós-Graduação.

² Bacharelado em Direito pelo Centro universitário Eurípides Soares da Rocha – Univem. Autor do livro Por toda vida... Por que as relações não duram? 2018, Instituto Memória. Curitiba – PR.

*E daquilo que Ele nos deixou como premissa
Nos ensinando que:
Bem-aventurados são todos aqueles que tem fome e sede de justiça.
Saulo Santos Tobias*

Resumo: O presente artigo científico tem como *objetivo geral* trazer para a Academia o debate sobre questões envolvendo a construção de um novo olhar para a solução de conflitos de um modo geral à luz do conceito da fraternidade e sua incidência em diversos institutos de Direito já existentes, como destaca-se no presente estudo o instituto da adjudicação compulsória como instrumento de efetividade do Direito de Propriedade, visitando novos horizontes por um novo olhar sobre a solução de conflitos e efetivação de direitos e, como *objetivo específico*, transcender este novo olhar e, assim, perquirir a construção de novas soluções para problemas antigos envolvendo a efetivação do direito de propriedade, com base na hermenêutica constitucional e nos princípios gerais de Direito, todos trazendo à baila uma perspectiva construtiva a base da fraternidade social. A *Metodologia* de pesquisa utilizada unge-se da análise (da problemática hodierna) recorrente inserido na sociedade contemporânea, desenvolvida pelo método jurídico-teórico e do raciocínio empírico-indutivo, partindo da observação da realidade social e econômica da sociedade, suas relações intersubjetivas, confrontando antigos institutos do Direito de Propriedade à luz de uma hermenêutica constitucional e dos princípios gerais do Direito e, ainda, de estudos relativos à análise de problemas práticos, revisão de obras clássicas de Direito e de filosofia, artigos científicos. Os *Resultados* pretendidos consistem em trazer à lume uma solução possível e viável para a inefetividade de decisões judiciais em que o objeto são doações homologadas judicialmente por decisão transitada em julgado, uma vez que, em que pese a ocorrência da coisa julgada, há exigência dos Registros de Imóveis da respectiva escritura pública de doação, o que, por vezes, em termos práticos, é inviável. As *contribuições científicas* são, inicialmente, o

fomento do debate sobre as questões expostas envolvendo os institutos da doação, inefetividade das decisões judiciais, a construção de conceitos apaziguadores a base da fraternidade social, e o instrumento da adjudicação compulsória como instrumento de efetividade de direitos, trazendo tais questões ao debate acadêmico e com a colaboração científica, construir solução com base em uma hermenêutica constitucional e nos princípios gerais do Direito.

Palavras-Chave: adjudicação compulsória, doação judicial, inefetividade das decisões judiciais, fraternidade.

A PERSPECTIVE IN THE SPIRIT OF FRATERNITY FOR NEW LAW INSTITUTES: THE COMPULSORY ADJUDICATION AS AN INSTRUMENT OF RIGHTS EFFECTIVENESS

Abstract: The *general purpose* of this paper is to bring to the Academy the debate on issues involving the construction of a new look for the solution of conflicts in general in the light of the concept of fraternity and its impact on various existing institutes of law, as highlighted in this study the institute of compulsory adjudication as an instrument of effectiveness of the Right to Property, Visiting new horizons for a new look on the solution of conflicts and effectiveness of rights and, as a *specific objective*, transcend this new look and, thus, investigate the construction of new solutions to old problems involving the effectiveness of the right to property, based on constitutional hermeneutics and the general principles of law, all bringing to light a constructive perspective based on social fraternity. The *research methodology* used is united of the analysis (of the problem today) recurrent inserted in the contemporary society, developed by the juridical-theoretical method and the empirical-inductive reasoning, starting from the observation of the social and economic reality of the society, its intersubjective relations, confronting old

institutes of the Right of Property in the light of a constitutional hermeneutics and of the general principles of Law and, also, of studies relative to the analysis of practical problems, revision of classic works of Law and philosophy, scientific articles. The intended results are to bring to light a possible and viable solution for the ineffectiveness of court decisions in which the object is donations judicially homologated by a final and unappealable decision, since, despite the occurrence of *res judicata*, there is a requirement for the Real Estate Registry of the respective public deed of donation, which, sometimes, in practical terms, is unfeasible. The *scientific contributions* are, initially, the promotion of the debate on the exposed issues involving the institutes of donation, ineffectiveness of judicial decisions, the construction of appealing concepts based on social fraternity, and the instrument of compulsory adjudication as an instrument of effectiveness of rights, bringing such issues to academic debate and with scientific collaboration, build a solution based on a constitutional hermeneutics and the general principles of law.

Keywords: compulsory adjudication, judicial donation, impossibility of drawing up a public title certificate, fraternity.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS



Este ensaio originou-se de um problema casuístico em que adveio uma recusa de registro, de um dos Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, após a apresentação do respectivo formal de partilha, extraído em uma ação de divórcio consensual, no qual as partes acordaram que o único imóvel do casal adquirido na constância do casamento deveria ser doado; que a doação em questão contemplaria a única filha do casal.

A partir deste problema comum e contemporâneo diversas questões surgiram no ímpeto destes pesquisadores, todas sob

a égide de uma construção colaborativa e fraterna de problemas diários comuns e a necessidade de instrumentalização de mecanismos efetivos para salvaguardar direitos e/ou torná-los efetivos.

A negativa de registro imobiliário consistiu na necessidade de que as partes deveriam, necessariamente, lavrar escritura pública para formalizar a doação feita naqueles autos de divórcio.

As partes envolvidas, mesmo pensando no futuro e desenvolvimento da sua prole, e não deixa-la desamparada, seja por falta de recursos financeiros, orientação profissional ou mesmo ignorância quedou-se inerte em lavrar a presente escritura pública.

Não obstante, cumpre ressaltar que o formal de partilha originou de um processo judicial, que, singelamente, se constitui sob a vigência de normas cogentes, como o contraditório, ampla defesa, participação obrigatório do Ministério Público e, principalmente, homologada pelo Poder Judiciário, sem interposição de recurso e transitada em julgado, ou seja, cinge-se por diversas formalidades que extrapolam as formalidades exigidas para a lavratura de uma escritura pública.

Diante do problema exposto e partindo de um raciocínio, inicialmente intuitivo para uma análise pragmática sobre as questões que envolvem a efetividade das decisões judiciais, a eficácia da coisa julgada e o valor estabelecido entre os documentos, formalizados pelo Poder Judiciário, e a necessidade de corroboração destes atos por meio de escritura pública, como exigido pelo 6º. Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, como um exemplo dentre tantos outros, demonstra uma manifesta redução da efetividade do que é produzido, em função típica jurisdicional, pelo Poder Judiciário.

A observação da realidade social é inconteste quanto à existência de um problema que parte do particular, isto é, de um caso concreto.

Não obstante, este único caso concreto, de certa maneira, se traduz em tantas outras situações idênticas que acabam ensejando uma irregularidade na cadeia dos títulos dominiais em todo o país, pois a celeuma exposta certamente traz ao cotejo questões similares existentes em outros tantos casos concretos sobre o direito registral e de propriedade.

Cumpra o papel protagonistas dos operadores do Direito uma construção pragmática mais fraterna e solidária, em dar a cada um aquilo que é seu e, observar a isonomia necessária e consubstanciada nas peculiaridades de cada caso concretamente considerada.

Não raras vezes, tanto em processos de inventários como em divórcios, vislumbram-se doações cujos donatários são terceiros, pessoas estranhas à relação jurídica processual na qual foi celebrado o acordo judicial de partilha de bens, contemplando, assim, um donatário como terceiro beneficiário.

O que se discute neste trabalho é sobre a eficácia de decisões judiciais transitadas em julgados e a imprescindibilidade de escritura pública diante do negócio jurídico contido nos autos do processo judicial e, ainda, uma solução, nos casos em que se torne inviável ou até mesmo impossível lavrar a respectiva escritura pública.

Diante do panorama exposto, o artigo trará à lume em seu primeiro tópico uma visão tradicional do instituto da adjudicação compulsória. O segundo tópico explanará os requisitos legais para o deferimento da adjudicação compulsória. De forma sequencial, o terceiro tópico traçará um perfil das doações efetivadas em processos judiciais e a obrigação de fazer de outorgar a escritura pública e, com o desfecho da impossibilidade de efetivação da doação por não ser possível se lavrar a escritura pública de doação e, sob este viés, a utilização do instituto da adjudicação compulsória.

1. A FRATERNIDADE COMO UMA MUDANÇA DE

PARADIGMA

Mais uma vez a Humanidade se encontra diante de uma crise, hoje sanitária, na qual obriga a todos se debruçarem sobre a necessidade de construção das nossas vidas a partir de um novo olhar e uma nova perspectiva.

Se impõe a necessidade de construção partindo do individual para o coletivo a adoção e concretização de ações mais fraternas e solidárias e justamente há muito neste sentido já havia ventos científicos nesta necessidade e neste contexto alinha-se Lubich:

Se se pensa na “coroa de espinhos” (assim o cardeal de São Paulo chama o cinturão de pobreza e miséria da periferia) que circunda a cidade repleta de arranha-céus... É o grande problema dessas terras em via de desenvolvimento, um dos maiores problemas do nosso planeta, em relação ao qual podemos fazer muito pouco [...]. (LUBICH, 1991, p. 5)

Ainda sob esta perspectiva, assim como discorrido por Lubich, que trata do *ágape*, ou do amor, a partir de abordagens possíveis de serem relacionadas e de se completarem enriquecendo a análise de qualquer ação humana e, logo, sendo possível em profundidade, amplitude e extensão a sua incidência pragmática em institutos jurídicos, tanto de Direito material quanto de Direito processual.

Destaca-se que:

O Movimento dos Focolares surgiu da experiência pessoal e coletiva de Chiara Lubich e suas primeiras companheiras quando, em meio à destruição da Segunda Guerra Mundial, em Trento, Itália, compreenderam Deus como Amor e passaram a orientar suas ações cotidianas justamente pelo amor expresso nas palavras do Evangelho. (CRUZ, 2014, p. 27–28)

O conceito de fraternidade, amor e compaixão não deve ser uma construção exclusiva à quatro paredes dos templos e denominação religiosas, mas deve integrar a essência do ser humano e se irradiar nas suas condutas, relações intersubjetivas e, igualmente, na construção de uma sociedade mais fraterna e

justa.

E neste contexto, igualmente se conclui que, surge um norte, uma mudança de paradigma em relação a construção de um padrão ético de condutas impostos a todos os operadores do Direito e, sobretudo aos seus protagonistas, os integrantes dos “Poderes” na realização do Direito, na função de “dar a cada um aquilo que é seu”.

Neste caso em específico muito além do princípio da afetividade existente nas relações familiares em que não se pode perder de vista que “o princípio da afetividade, do Direito de Família, aqui é tomado como ferramenta importante na efetividade do direito, conjuntamente com o princípio da fraternidade” (POZZOLI; TOLEDO, 2017, p. 179).

Contudo, se impõe ao Estado-julgador a efetividade dos Direitos como narrado e a complexidade pragmática apresentada no presente estudo como tratar-se-á.

2. UMA VISÃO TRADICIONAL DO INSTITUTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Na doutrina não há consenso sobre a natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória. Há doutrinadores, dentre estes, Darcy Bessone, que entendem que a ação de adjudicação compulsória é uma ação de direito pessoal, mesmo versando sobre bem imóveis (BESSONE, 1988, p. 98–120). Neste sentido, Narciso Orlandi Neto tece as seguintes considerações sobre o registro e a natureza jurídica da adjudicação compulsória:

Alguns têm justificado a exigência do registro com teses nem sempre aceitáveis, como a de que a adjudicação compulsória é ação real que deriva do registro, ou de que, sem registro, remanesce apenas um direito pessoal que deve ser perseguido pelos meios comuns. (ORLANDI NETO, 1983)

Por ser uma ciência social aplicada, comumente, no Direito, há sempre outros pontos de vistas sobre os mesmos problemas e institutos; em outro sentido, há doutrinadores, como os

advindos dos estudos de Orlando Gomes (1984, p. 171–173) e de Humberto Theodoro Júnior (1991, p. 97–98) que defendem que a ação de adjudicação compulsória é uma ação real imobiliária, posição defendida neste artigo, diante da íntima relação jurídica estabelecida com o bem imóvel e consolidação da propriedade em favor do autor da ação adjudicatória, tornando patente a sua natureza de ação imobiliária real.

Nesta toada e corroborado pela posição uníssona na doutrina quanto à competência do foro para ingresso da adjudicação compulsória ser fixado pela localização do bem imóvel objeto da adjudicação, contudo se faz necessária a seguinte distinção.

De um lado, o promitente-comprador, que figura no contrato de compra e venda de um bem imóvel que procedeu ao registro do contrato de compromisso ou promessa de compra e venda no oficial de imóveis, teria direito real de adjudicação; por outro viés, o promitente-comprador, que deixou de registrar o contrato de compromisso ou promessa de compra e venda, teria o direito pessoal de ingressar com a ação de adjudicação compulsória.

Tais premissas são estabelecidas em relação ao direito material, que não se confunde com a relação jurídica processual subjacente, que sempre terá natureza de ação real imobiliária.

Superada as considerações tecidas acima, e firmado o posicionamento quanto à natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória, o cabimento tradicional da ação em referência ocorre nos casos envolvendo compra e venda de bens imóveis, mediante pagamento parcelado, celebrado por escrito por meio de um contrato preliminar, compromisso ou promessa de compra e venda, devidamente registrado junto a matrícula do bem imóvel alienado.

O instituto da adjudicação compulsória tem assento legislativo nos artigos 15 e 16³ do Decreto-Lei n.º 58, de 10 de

³ Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da

dezembro de 1937 (NACIONAL, 1937), combinado com os artigos 1.417 e 1.418⁴ do Código Civil (BRASIL, 2002).

Quitado o preço do bem imóvel, o promitente-comprador tem o direito de exigir do proprietário a outorga da escritura definitiva de venda necessária para o registro junto a matrícula do bem imóvel no Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição da localidade do imóvel, nos termos do artigo 108 do Código Civil, que atualmente vem sendo flexibilizado como se demonstrará.

Sobre o contrato de compromisso ou promessa de compra e venda, Scavone Júnior (2019, p. 357) assevera que, este nada mais do que um contrato preliminar, em que o promitente-vendedor se obriga a transferir a posse do imóvel e a outorgar a escritura pública mediante pagamento do preço do imóvel, nos termos das parcelas avençadas e, o promitente-comprador, assume, além dos encargos inerentes ao pagamento das parcelas pactuadas, o pagamento de todas as despesas inerentes à

escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição

§ 3º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação.

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso deste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.

⁴ Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

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

escritura e ao registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

Nesta medida, surge a ação de adjudicação compulsória como instrumento para efetivação dos direitos inerentes aos negócios jurídicos, envolvendo transferência de propriedade por meio dos contratos preliminares de compromisso ou promessa de compra e venda, permitindo a renitência do promitente-vendedor que recebeu o preço acordado pelo imóvel e se nega à outorga da escritura pública de compra e venda em cumprimento da obrigação assumida.

Assim, quitado o preço, havendo recusa expressa ou tácita do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda, existindo contrato escrito de compromisso ou promessa de compra e venda, assiste ao promitente-comprador a solução judicial pela ação de adjudicação compulsória na qual, por decisão judicial transitada em julgado, o juiz determinará a transferência da propriedade, suprindo-se, assim, a obrigação do vendedor em lavrar a respectiva escritura pública.

Outra hipótese de cabimento da ação de adjudicação compulsória é estabelecida na Lei Federal nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991 (CONGRESSO NACIONAL, 1991), artigo 33, como possibilidade de exercício do direito de preferência do locatário no caso de alienação do bem imóvel objeto da locação, caso este seja preterido.

Assim, caso o imóvel objeto do contrato de locação seja alienado, assiste ao locatário o direito de preferência pela aquisição do bem, nas mesmas condições ofertadas ao terceiro comprador.

Neste viés, caso o locatário seja preterido no seu direito de preferência estabelecido no artigo 27 da Lei Federal 8.245/91, este, além de poder pleitear eventual indenização por perdas e danos, pode, igualmente, socorrer-se do ingresso da ação de adjudicação compulsória do imóvel, no prazo de 6 (seis) meses, computados da transferência da propriedade do bem imóvel. É

condição especial para esta modalidade de ação o depósito prévio do preço pago pelo terceiro na aquisição do bem.

Destaca-se, como requisito imprescindível para o exercício do direito de adjudicação compulsória pelo locatário, que o contrato de locação esteja devidamente averbado na matrícula do imóvel no respectivo oficial de registro de imóvel competente, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da transferência da propriedade a qual se pretende exercer o direito de preferência por meio da adjudicação compulsória.

Neste sentido, é entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, como se colaciona:

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DIREITO DE PREEMPÇÃO DO INQUILINO (LEI 8.245/1991, ART. 33). CONDIÇÕES PARA O EXERCÍCIO. DESCUMPRIMENTO PELO LOCATÁRIO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Em harmonia com o Código Civil, no art. 221, caput, segunda parte, estabelece a Lei do Inquilinato em seu art. 33, no que interessa ao exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel locado pelo inquilino, duas obrigações para o locatário: a) primeiro, para habilitar-se a eventual e futuro exercício do direito de preempção, deve registrar o contrato de locação, averbando-o na respectiva matrícula do registro imobiliário competente, dando, assim, plena publicidade a terceiros, advertindo eventual futuro comprador do bem, de modo a não ser este surpreendido, após a compra, pela pretensão de desfazimento do negócio pelo locatário preterido; b) segundo, pertinente agora já ao exercício do direito de preferência pelo inquilino preterido e que se tenha oportunamente habilitado, deverá este depositar o preço da compra e demais despesas da transferência, desde que o faça no prazo decadencial de seis meses após o registro da alienação impugnada no registro imobiliário.

2. Na hipótese, é correto o entendimento do eg. Tribunal de Justiça ao dar provimento à apelação da adquirente, julgando improcedente a ação proposta pela inquilina, assentando que o contrato de locação somente fora averbado após a realização do negócio jurídico firmado entre o locador e a ora recorrida.

3. Recurso especial desprovido. (ARAÚJO, 2020)

PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. EFEITOS OBRIGACIONAL E REAL. PLEITO INDENIZATÓRIO E DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO AVERBADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS POR FALHA DO LOCADOR. IRRELEVÂNCIA.

INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE REAVER O BEM. MANUTENÇÃO DO ARESTO RECORRIDO.

1. Afasta-se a alegada negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido, integrado por julgado proferido em embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. O art. 27 da Lei n. 8.245/91 prevê os requisitos para que o direito de preferência seja exercido pelo inquilino que tenha interesse em adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, sendo certo que, em caso de inobservância de tal regramento pelo locador, poderá o locatário fazer jus a indenização caso comprove que tinha condições de comprar o bem nas mesmas condições que o adquirente.

3. Além dos efeitos de natureza obrigacional correspondentes ao direito a perdas e danos, o desrespeito à preempção do locatário pode ter eficácia real consubstanciada no direito de adjudicação compulsória do bem, uma vez observados os ditames do art. 33 da Lei do Inquilinato.

4. O direito real à adjudicação do bem somente será exercitável se o locatário a) efetuar o depósito do preço do bem e das demais despesas de transferência de propriedade do imóvel; b) formular referido pleito no prazo de 6 (seis) meses do registro do contrato de compra e venda do imóvel locado adquirido por terceiros; b) promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem no cartório de registro de imóveis, pelo menos 30 (trinta) dias antes de referida alienação.

5. Impõe-se a obrigação legal de averbar o contrato de locação para possibilitar a geração de efeito erga omnes no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os interesses de terceiros na aquisição do bem imóvel.

6. Ainda que obstada a averbação do contrato de locação por falha imputável ao locador, não estaria assegurado o direito à

adjudicação compulsória do bem se o terceiro adquirente de boa-fé não foi cientificado da existência de referida avença quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis.

7. Recurso especial conhecido e desprovido. (GUIMARÃES, 2019)

Os entendimentos colacionados acima tiveram como origem o caso-paradigma levado ao Superior Tribunal de Justiça, Terceira Turma, Relatoria do Min. João Otávio Noronha, no REsp nº. 1.554.437/SP, julgado em 02-06-2016, publicado no DJe em 07-06-2016, no qual se firmou o entendimento consubstanciado na necessidade de registro do contrato de locação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes da transferência da propriedade sobre a qual se pretende exercer o direito de preferência, como exposto anteriormente.

O escopo do registro do contrato de locação é justamente dar publicidade à terceiros sobre o eventual direito de preferência dos locatários e os riscos de ingresso de uma ação adjudicatória em caso de preempção, tutelando, assim, não só os direitos do locatário, como, igualmente, os direitos e interesses de terceiros na aquisição do bem imóvel.

Assim, no contexto proposto, tratou-se no presente tópico sobre um panorama tradicional do instituto da adjudicação compulsória, trazendo sua natureza jurídica, o juízo competente para sua apreciação e as duas hipóteses de cabimento.

No próximo tópico, tratar-se-á sobre os requisitos exigidos em lei para o ingresso da ação de adjudicação compulsória.

3. OS REQUISITOS LEGAIS TRADICIONALMENTE EXIGIDOS PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

A lei impõe requisitos obrigatórios para a adjudicação compulsória, sendo que alguns requisitos são comuns tanto na hipótese de cabimento referente ao contrato preliminar de compromisso ou promessa de compra e venda de bem imóvel quanto

nos casos de exercício do direito de preferência do locatário nos casos de venda do imóvel objeto do contrato de locação.

Assim, o contrato escrito é requisito obrigatório tanto nos casos de contrato preliminar de compromisso ou promessa de compra e venda quanto nos contratos de locação; ambos devem ser formalizados por escrito.

Entretanto, neste ponto, destaca-se a diferença existente entre a adjudicação compulsória, envolvendo o contrato preliminar de compromisso ou promessa de compra e venda, e o contrato de locação, nos casos de preempção do locatário.

Para o exercício do direito de ação de adjudicação compulsória, nos casos envolvendo contrato preliminar de compromisso ou promessa de compra e venda, não há obrigatoriedade de registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição competente pelo imóvel objeto do contrato; inclusive, há entendimento sumulado no apêndice 239 do Superior Tribunal de Justiça que firmou o seguinte entendimento: “*O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*”. (STJ, 2000)

Assim, como já exposto no tópico antecedente quanto à natureza jurídica de direito material, em que o registro pode distinguir um direito material real ou pessoal do titular, diferentemente do que ocorre na seara do de direito processual a adjudicação compulsória sempre terá natureza de ação real imobiliária, tendo em vista as suas consequências diante dos registros de imóveis, entendimento indiretamente ratificado pelo apêndice referido do Superior Tribunal de Justiça.

O cenário tem outro rumo quando se reporta à adjudicação compulsória nos contratos de locação, nos casos já descritos, em que o locatário é preterido no seu direito de preferência nos casos de alienação do imóvel objeto da locação em que se impõe a necessidade do registro do contrato de locação junto à matrícula do imóvel, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da

data que consubstanciou a transferência da propriedade

Por fim, requisito legal comum a ambas as hipóteses de adjudicação compulsória é o pagamento integral do preço, sendo este parcelado, como nos casos estabelecidos nos termos do contrato preliminar de compromisso ou promessa de compra e venda; ou, o pagamento integral do preço pago por terceiro adquirente, nos casos de venda do imóvel objeto do contrato de locação.

Superados os requisitos legais tradicionais impostos para o manuseio da adjudicação compulsória, em um recorte e em um contraponto, tratar-se-á da efetividade das decisões judiciais registráveis e do problema trazido ao debate que se referem às doações perpetradas no transcurso do processo judicial, à impossibilidade ou recusa de se outorgar a respectiva escritura pública

4. A (IN) EFETIVIDADE DAS DECISÕES JUDICIAIS EM QUE DOAÇÕES SÃO REALIZADAS NO CURSO DE PROCESSOS JUDICIAIS E A OBRIGAÇÃO DE FAZER DE OUTORGAR A RESPECTIVA ESCRITURA PÚBLICA

Como já explanado, no presente estudo, por um lado, as questões atinentes anteriormente sobre a adjudicação compulsória como ato processual, dá-se o nome de adjudicação ao ato judicial que tende a transferir determinada coisa do patrimônio de alguém para o de outrem (CREDIE, 1988).

Por outro lado, existem diversos negócios jurídicos que envolvem os direitos reais que permitem a transferência de propriedade, como a doação, conforme dispõem os artigos 538, 541 e seguintes do Código Civil, combinado com o artigo 108 do mesmo diploma substantivo, nos casos em que o valor do imóvel objeto do contrato de doação exceder a 30 (trinta) salários-mínimos.

Outros exemplos podem ser colacionados nos quais há dispensa legal para lavratura de escritura pública para fins de

registro imobiliário, como as exceções previstas na Lei Federal nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano e estabelece a possibilidade de registro de contratos preliminares de promessa de compra e venda por instrumentos particulares. (CONGRESSO NACIONAL, 1979).

Os contratos preliminares de promessa ou compromisso de compra e venda, celebrados por instrumento particular, igualmente podem ser registrados, independentemente do valor do negócio jurídico objeto, como já analisado, excepcionando, assim, a regra de necessidade de outorga de escritura pública.

Por fim, o último exemplo colacionado quanto à dispensa de escritura pública, permitindo o registro de contrato particular, contempla os contratos celebrados pelo sistema financeiro imobiliário de compra e venda, garantido por alienação fiduciária, nos termos do artigo 33 da lei Federal nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997 (NACIONAL, 1997).

Retomando a ressalva contida no artigo 108 do Código Civil para a dispensa de escritura pública para negócios jurídicos envolvendo imóveis cujo valor não excedam o montante de 30 (trinta) salários-mínimos, as decisões judiciais também são instrumentos válidos e eficazes para a transferência de propriedade de bens imóveis.

Logo, independentemente do valor destes, em que se elencam como exemplos os formais de partilha extraídos nos atos de separação, divórcio e inventário judiciais, ou ainda, pela expedição das respectivas ordens judiciais, sejam por cartas de sentenças ou por mandados judiciais, e casos de arrematação em leilão, como expressamente previsto no artigo 221, IV da Lei Federal nº. 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (CONGRESSO NACIONAL, 1973a)⁵.

⁵ Art. 221 - Somente são admitidos registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

A imposição legislativa é ratificada pela Corregedoria Geral de Justiça, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento nº. 58/89, que assim determina sobre os registros públicos:

108. Somente serão admitidos a registro:

[...]

d) cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processos judiciais;(TJSP, 1989)

Não restam dúvidas de que os formais de partilhas, advindos de separação judicial, divórcio judicial e inventários, são registráveis, assim como mandados e certidões extraídos de processos judiciais são registráveis, bem como expressamente revistos nos diplomas legais colacionados.

Contudo, o que se busca atrair para o centro do debate proposto foi a imposição do 6º. Ofício de Registro de Imóveis referente à outorga de escritura pública diante da doação formalizada em processo judicial de divórcio em que o casal doou

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas.

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis.

§ 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do caput deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica.

o imóvel adquirido na constância do casamento para sua única filha, menor, no ato da decisão de homologação do acordo judicial de partilha. Decisão esta transitada em julgado e com participação obrigatória do membro do Ministério Público.

A decisão administrativa exarada pelo referido Oficial de Registro de Imóveis não configuraria uma manifesta violação ao artigo 5º., inciso XXXVI, da Constituição da República Federativa de 5 de outubro de 1988 (BRASIL, 1988), diante da redução da esfera de incidência da coisa julgada proferida naqueles autos em que a doação foi acordada e homologada por decisão judicial transitada em julgado.

Logo, de certo que a decisão judicial poderia ser devidamente cumprida pela expedição do respectivo mandado de averbação judicial, pedido em sede de cumprimento de sentença.

Infelizmente não é o entendimento dominante na praxis dos registros de imóveis, pois fundamentam a recusa de registro se impõe às partes a necessidade de outorga de escritura pública, com fundamento no artigo 1.245 do Código Civil ao estabelecer que se transfere a propriedade entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Todavia, a premissa firmada funda-se em um equívoco, pois título translativo não é sinônimo de escritura pública, como defendem os registros de imóveis, conforme o citado dispositivo legal, por exemplo, o 6º. Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, cujo caso prático fomentou os inúmeros questionamentos teóricos, ao negar o registro de decisões judiciais em que as partes doam um imóvel como na narrativa abordada.

Assim, depreende-se por títulos translativos tanto outros documentos hábeis, como seja o instrumento particular de compra e venda – como as demais exceções colacionadas, nas quais se inserem as decisões judiciais, ou, igualmente, a escritura pública de compra e venda.

Há outras questões econômicas e tributárias envolvendo o problema trazido à baila. Os primeiros como os emolumentos

para outorga das escrituras públicas e registro na matrícula para transferência efetiva do domínio e, os segundos, que abarcam o recolhimento dos impostos com o ITCM que, quiçá, se faz presente também em títulos translativos judiciais, o que impõe a exigência de outorga de escritura pública nos casos de doação judicial em favor de terceiro.

Em que pese a defesa da efetividade das decisões judiciais, não só como um meio de realização do direito material, mas, principalmente, com real instrumento de pacificação social, há um pseudo óbice estrutural e científico a ser enfrentado que se refere ao efeito da coisa julgada em relação aos terceiros que não participaram da relação jurídico processual, como se analisarás.

O artigo 506 do atual Código de Processo Civil, como se demonstrará abaixo, não traz os mesmos parâmetros de limitação da coisa julgada, diferentemente do seu correspondente anterior que estabelecia uma limitação subjetiva para os efeitos da coisa julgada, em que há uma expressa vedação de produção de efeitos em relação a terceiro, sendo para beneficiá-los ou prejudicá-los⁶.

Sob o paradigma estabelecido pelo antigo Código de Processo Civil de 1973, de forma magistral, ensinava Thereza Arruda Alvim, que:

A coisa julgada material alcança, tão somente, as partes do processo. Os efeitos reflexos que lhe são atribuídos, nada mais são do que os efeitos naturais da sua eficácia. Nestes casos, da falta de interesse e legitimidade do terceiro, atingindo pela eficácia natural do decísum, para alterar a coisa julgada que se formou em processo alheio, resulta a imutabilidade daquilo que foi decidido, mas não que o decidido, em si mesmo considerado, o tenha alcançado, pois a lide não era dele. (ARRUDA ALVIM, 1996, p. 104)

⁶ Artigo 472 do Código de Processo Civil de 1973, estabelecia que: *A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros. Nas causas relativas ao estado de pessoa, se houverem sido citados no processo, em litisconsórcio necessário, todos os interessados, a sentença produz coisa julgada em relação a terceiros.* (grifos nossos) (CONGRESSO NACIONAL, 1973b)

O Código de Processo Civil trouxe uma mudança de paradigma em diversos institutos de direito processual, os quais não se fazem pertinentes neste estudo, pois o exaurimento desta abordagem em decorrência do corte científico se faz necessariamente pertinente à conclusão da pesquisa proposta.

Nesse sentido ainda, no que se refere à instituição de mudanças dos institutos de processo, destaca-se a atual norma de regência adjetiva contida no artigo 506, preceitua que: *A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.*

Assim, interpretando o artigo em comento, diferentemente das premissas estabelecidas quanto aos efeitos da coisa julgada no antigo Código de Processo Civil; pelo atual diploma, é possível a produção de feitos da coisa julgada em relação a terceiros que não participaram da relação jurídica processual quando esta decisão a eles for benéfica, como no caso vertente.

Neste sentido, os efeitos da doação perpetrada em processo judicial e homologada por decisão judicial transitada em julgado é um exemplo claro de efeitos que beneficiam o terceiro.

Ainda sob esta perspectiva, se sustenta que a decisão neste caso analisado não viola às normas e garantias constitucionais como as do contraditório, ampla defesa etc., pois trata-se, de um claro efeito da decisão transitada em julgado que beneficia terceiros que não participaram originariamente da relação jurídica processual originária.

Em uma análise pragmática e sistêmica do ordenamento jurídico, há, no Código de Processo Civil outros institutos, dentre eles, a improcedência *prima facie* prevista no artigo 332, em que é possível a ampliação subjetiva dos efeitos da coisa julgada a quem não participou da triangularização da relação jurídica processual.

Logo, em abono à eficácia plena do instituto da coisa julgada e da efetividade da jurisdição, entende-se como exequíveis decisões judiciais que contemplem terceiros donatários, nos

casos de doações puras, simples e sem encargos, sem a necessidade de outorga de escritura pública beneficiando terceiros que donatário.

Partindo dessa premissa, o processo assume seu escopo não só em solucionar os conflitos sociais, mas, sobremaneira, em evitar que novas ações sejam propostas para efetivação de direitos já decididos e transitados em julgado em favor de terceiros.

A busca em tornar concreto o acesso à Justiça de forma efetiva ensejou mudanças de paradigma no Direito Processual Civil, com o advento do Código de Processo Civil, a trazer a lume em seu texto um extensivo rol principiológico, corroborando os princípios já existentes na Constituição, e concretizando outros na seara processual, construindo, assim, uma ponte de ouro entre a Carta Magna e o maior Diploma de Direito Adjetivo. (PAGGIATTO, 2021, p. 25)

Sob este prima, mesmo diante da divergência de decisões tanto administrativas quanto judiciais, há alguns julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de suscitação de dúvida, entendendo pela possibilidade do registro do formal de partilha da ação de divórcio em que consta doação a prole, desde que os filhos maiores manifestem a devida aceitação da doação, comprovação da quitação do ITCMD ou comprovação da sua isenção e, ainda, que conste do forma de partilha a devida qualificação dos donatários, que segue colacionada abaixo:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Itapetininga Foro de Itapetininga 1ª Vara Cível
Rua Carlos Cardoso, s/nº, Itapetininga - SP - cep 18213-540
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min
às 19h00min 1010572-69.2020.8.26.0269 - lauda SENTENÇA
Processo Digital nº: 1010572-69.2020.8.26.0269 Classe - As-
sunto Dúvida - Registro de Imóveis Requerente: Alex Almeida
Maia Requerido: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos -
Bel. Seneval Veloso da Silva Justiça Gratuita Juiz(a) de Di-
reito: Dr(a). Jairo Sampaio Incane Filho Vistos. Trata-se de
suscitação de dúvida feita pelo OFICIAL DO CARTÓRIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPETI-
NINGA feita a pedido do interessado ALEX ALMEIDA

MAIA, por recusa do mesmo oficial em registrar o formal de partilha expedido nos autos de divórcio, processo número 1019245-95.2015.8.26.0602, requerido por MARIA JOSÉ ALMEIDA MAIA e JORGE MAIA. O casal estipulou que bens descritos na petição de folhas 1 a 5, itens a, b e c do divórcio seriam doados aos filhos, mas não apresentado nenhum título nesse sentido como termo nos autos ou escritura pública. Não apresentada declaração de ITCMD, com guias do imposto recolhido ou comprovação de eventual isenção. O interessado defende ser suficiente o formal de partilha, tendo sido a questão já decidida em outra dúvida autos 1009630-71.2019.8.26.0269). As doações se aperfeiçoaram naqueles autos, não sendo necessária doação futura, principalmente pela morte da doadora MARIA JOSÉ ALMEIDA MAIA. Os impostos foram recolhidos quando do divórcio. O Ministério Público se manifestou para que fosse julgada procedente em parte a dúvida. Diz que o formal de partilha foi aditado devido a erro material ao indicar a cota pertencente a cada herdeiro. Posteriormente apresentado para registro escritura pública de partilha celebrada entre os filhos, donatários dos imóveis, e a genitora, isso em razão do falecimento do genitor, sem prévio registro da anterior partilha homologada nos autos do divórcio. O Oficial se recusou a registrar a escritura sem o prévio registro do formal de partilha mencionado, recusa essa confirmada no procedimento de dúvida 1009630-71.2019. Entende desnecessária escritura de doação porque o formal de partilha é título hábil para registro. Porém, imprescindível a qualificação dos donatários no título, devendo ocorrer a devida retificação e aditamento do Formal de Partilha nesse sentido. A lei exige o ITCMD. Nova manifestação do interessado. É O RELATÓRIO. DE C I D O. Conforme douto parecer do Ministério Público, razão parcial ao registrador. Com efeito, possível a doação em divórcio, mas deve seguir todos a formalidades previstas em lei, a qualificação dos donatários e sua aceitação, feita por termo nos autos. O ITCMD apresentado refere-se a escritura de inventário de Jorge Maia. Se interessado entende que nada deve, a questão deve ser submetida nas vias próprias administrativa ou judicial. O Egrégio Conselho da Magistratura já apreciou a questão: 1110376-32.2020.8.26.0100 Classe/Assunto: Apelação Cível / Registro de Imóveis Relator(a): Ricardo Anafê (Corregedor Geral) Comarca: São Paulo Órgão

jugador: Conselho Superior de Magistratura Data do julgamento: 19/05/2021 Data de publicação: 20/05/2021 Ementa: REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Formal de partilha expedido nos autos de ação de divórcio consensual, com doação de imóvel ao filho – Qualificação negativa – Necessidade de aceitação do donatário maior – Ausência de recolhimento de imposto – Impossibilidade de reconhecimento de decadência do crédito tributário na via administrativa – Exigências mantidas – Recurso não provido. Do corpo do v. Acórdão destaco o tópico: "... A doação é o contrato pelo qual uma das partes transfere bens ou vantagens de sua propriedade para o patrimônio da outra, decorrente de sua própria vontade e sem qualquer contraprestação (art. 1.165 do Código Civil de 1916; art. 538 do atual Código Civil). A aceitação do beneficiário é elemento essencial para o aperfeiçoamento da doação. Do título apresentado, não se extrai esse consentimento indispensável à perfectibilização do contrato. E essa exigência, por sua vez, não é afastada pela morte do donatário. Importante observar a natureza administrativa do procedimento de dúvida, que se limita à análise das questões pertinentes à registrabilidade do título, vedada, nesta seara, discussão relativa aos seus elementos intrínsecos, cujo exame somente pode ser feito na via judicial. Inviável, portanto, na qualificação do título levado a registro, a interpretação da vontade das partes, não sendo possível ao Registrador afastar-se do exame do título. Logo, diante dos estreitos limites deste procedimento administrativo de dúvida registrária, não há como ser reconhecida a alegada aceitação tácita derivada do comportamento adotado pelo beneficiário. De outra parte, o Oficial de Registro tem o dever de fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício e dentre estes impostos se encontra o relativo à doação, cuja prova do recolhimento, ou isenção, deve instruir o formal de partilha. É o que dispõe o art. 289 da Lei nº 6.015/73: “Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.” A omissão do titular da delegação pode, inclusive, levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do art. 134, VI, do Código Tributário Nacional. Vale destacar, neste ponto, precedente deste Conselho Superior da Magistratura: "REGISTRO

DE IMÓVEIS. Formal de Partilha. Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão causa mortis-ITCMD. Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias, o que não ocorreu em relação a todos os herdeiros. Ausência de discussão quanto ao acerto do cálculo, mas sim ao não recolhimento do tributo, mesmo em valor supostamente inferior ao devido. Cindibilidade do título. Impossibilidade. Indeterminação do que tenha sido partilhado e a quem. Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1000506-6.2018.8.26.0128; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Cardoso - Vara Única; Data do Julgamento: 23/11/2018; Data de Registro:06/12/2018). Inexistente tal prova, correta a recusa manifestada pelo Oficial ao registro do título..." Assim, JULGO PROCEDENTE EM PARTE A DÚVIDA nos termos expostos, mantendo-se a recusa parcial nos termos expostos. PUBLIQUE-SE, INTIME-SE e CERTIFIQUE-SE. Itapetininga, 31 de agosto de 2021. JAIRO SAMPAIO INCANE FILHO JUIZ RELATOR DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA. (TJSP, 2020)

Ainda sob este prisma da efetividade do processo e das decisões judiciais, destaca-se que, a tutela jurisdicional, mais do que nunca, deve ser adequada; ou seja, a prestação jurisdicional deve salvaguardar o bem da vida ameaçado ou lesionado, com o máximo de efetividade na esfera do possível fático e jurídico, cabendo ao magistrado, procedendo com poder amplo de cautela para assegurar a efetividade do processo ou mesmo o bem da vida em discussão.

De um lado, não se pode refutar que há divergências quanto ao tema exposto, principalmente pela heterogeneidade existente entre os diversos officios de registro de imóveis espalhados em nosso país, que quiçá, possui dimensões continentais.

De outro lado, a miscigenação cultural, em especial, ao entendimento de simples regras ou normas regulamentadoras das relações sociais cotidianas, em específico, os institutos da doação, inventários, partilhas e divórcios e os seus reflexos

perante os requisitos a serem cumpridos perante o registro de imóveis, pois, por vezes, nem mesmo aos profissionais específicos atentam-se com precisão com questões nebulosas que envolvem o cotejo fático e a subsunção normativa, em decorrência da complexidade das normas e das relações subjetivas que envolvem o instituto.

E mesmo firmando a posição científica em defesa da efetividade de decisões judiciais e da ampliação subjetiva dos efeitos da coisa julgada, quando benéfica a terceiros, não se pode ignorar a imposição da exigência de outorga de escritura pública por diversos ofícios de registro de imóveis que, mesmo diante de doação oficializada no transcurso de processo judicial, no sentido contrário ao contexto pragmático exposto.

Contudo, outro cenário ainda pode se apresentar, de forma contraditória, como a manifestação expressa da vontade de doar, o *animus donandi*, em processo judicial, com decisão homologatória transitada em julgado e, contraditoriamente, a manifestação de vontade colhida em processo judicial, a recusa da parte em outorgar a escritura ou, ainda, uma impossibilidade fática de formalização do ato por meio da escritura, frustrando, assim, os direitos do donatário.

Para estas questões excepcionais, busca-se pela pesquisa uma possibilidade de solução desta celeuma, utilizando-se do instituto da adjudicação compulsória, como se passará a expor.

5. DA POSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL OBJETO DE DOAÇÃO A TERCEIROS EFETUADA NO TRANSCURSO DE PROCESSO JUDICIAL ANTE A RECUSA, INÉRCIA OU IMPOSSIBILIDADE FÁTICA DE OUTORGAR DA RESPECTIVA ESCRITURA PÚBLICA

Não se pode discutir o caráter infungível da obrigação de prestar declaração de vontade, na medida em que esta não pode

ser prestada por qualquer outra pessoa que não o seu devedor (MARINONI; ARENHART, 2007).

Assim, para melhor explorar a possibilidade de ingresso da ação de adjudicação compulsória do imóvel objeto de doação perpetrada em favor de terceiros, efetuada no transcurso de processo judicial deve se ter em mente de forma preestabelecida a infungibilidade de outorga da escritura pública por pessoa diversa do doador e, por outro lado, em ato posterior a manifestação colhida em processo judicial, a recusa, inércia ou impossibilidade fática de outorga da respectiva escritura pública por parte do doador.

A primeira premissa a ser considerada consubstancia-se na exigência de outorga por escritura pública, mesmo apresentado o formal de partilha, reafirmando, assim, a efetividade plena e ampliação objetiva da coisa julgada em seu aspecto subjetivo, abrangendo terceiro beneficiários como já discriminado.

A segunda premissa que deve ser observada é a impossibilidade de consolidação da obrigação de fazer imposta, qual seja, a outorga da escritura pública pelos doadores, em razões de recusa posterior, o que feriria diretamente a coisa julgada perpetrada naqueles autos em que se formalizou a doação ou, ainda, a inércia ou impossibilidade fática de outorga da escritura de doação.

A terceira premissa que se impõe, se funda na atribuição qualitativa de um valor (axiológico) dos documentos registráveis. São diversos os títulos translativos enumerados por lei assim, se faz necessária a atribuição de uma escala axiológica a cada um deles, em outras palavras, uma escala valorativa, dos títulos translativos de maior importância para os de menor importância suscetíveis a registro, considerando as decisões judiciais como títulos translativos que se localizam no *topoi* de maior importância, partindo-se, respectivamente, em escala de menor importância as escrituras públicas e, por fim, os contratos particulares.

Assim, depreende-se que, se é possível o manuseio da ação de adjudicação compulsória para transferir a propriedade de um imóvel adquirido por meio de contrato preliminar de promessa ou compromisso de compra e venda, registrado e com o preço devidamente quitado, questiona-se por que não seria possível adjudicar um bem imóvel doado em sede de processo judicial, como decisão definitiva transitada em julgado.

Noutra vertente, salienta Pozzoli e Toledo que:

É seguindo este raciocínio que a afetividade, no sentido da responsabilidade de uma pessoa com a outra, potenciando seus sentimentos, e a fraternidade tornam-se categorias importantes no processo de efetivação dos direitos. Algo relativamente novo no estudo doutrinário e timidamente exercido no âmbito judicial, no entanto, os valores presentes na sociedade brasileira já comportam seguramente tal exercício. (POZZOLI; TOLEDO, 2017, p. 179)

Parece-nos que a resposta advinda da interpretação sistemática e hermenêutica do ordenamento jurídico é a possibilidade de adjudicar o imóvel nas condições descritas e, patente da efetivação de propriedades com descontinuidade dos registros públicos e a redução dos custos das transações imobiliárias havidas entre as partes de baixa renda, pois o registro público é o único instrumento de transferência de propriedade imóvel.

Inclusive, este foi o paradigma adotado pela legislação, em considerar esta função social e teleológica de institutos como o artigo 108 do Código Civil, no caso de imóveis com valor inferior a 30 (trinta) salários-mínimos e os casos previstos na Lei Federal nº. 9.514/97, que permite o registro do contrato particular de compra e venda celebrado pelo sistema de financiamento imobiliário, como dispõe o artigo 22 do referido diploma legislativo.

Logo, a regra da formalidade imposta no que se refere à necessidade impositiva de outorga de escritura pública para transferência de direitos reais é excepcionada em diversas hipóteses pelo próprio ordenamento jurídico, conforme já explanado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da pesquisa efetivada, bem como da exposição axiológica, dogmática, ontológica, jurisprudencial e normativo, seguem as considerações finais depreendidas do presente estudo.

O estudo cumpriu o seu mister de trazer para a Academia o debate sobre questões envolvendo o instituto da adjudicação compulsória como instrumento de efetividade do Direito de Propriedade, visitando novos horizontes guiado por um novo olhar sobre o instituto e, ainda, transcendendo este novo olhar e, assim, perquirir a construção de novas soluções para problemas antigos que envolve a efetivação do direito de propriedade, com base na hermenêutica constitucional e nos princípios gerais de Direito

Assim, interpretando o artigo 506 do Código Civil em comento, diferentemente das premissas estabelecidas quanto aos efeitos da coisa julgada no Código de Processo Civil de 1973, em que pelo atual diploma, é possível a produção de feitos da coisa julgada em relação a terceiros que não participaram da relação jurídica processual quando esta decisão a eles for benéfica, como no caso vertente.

Nesse sentido, conclui-se que por se tratar de efeitos que beneficiam o terceiro, não há violação à normas como a salvaguardar das garantias do contraditório, da ampla defesa etc., pois trata-se, como já referido, de decisão que beneficia o terceiro com os efeitos da coisa julgada produzida em um processo do qual não foi parte.

Em uma análise sistêmica do ordenamento jurídico, inclusive, no que tange uma análise pragmática, há, em nosso Código, outros institutos, dentre eles, a improcedência *prima facie* prevista no artigo 332 do atual CPC, em que é possível a ampliação subjetiva dos efeitos da coisa julgada a quem não participou da triangularização da relação jurídica processual.

Logo, igualmente se conclui que, em abono à eficácia da

coisa julgada e efetividade da jurisdição, as decisões judiciais são plenamente exequíveis quando contemplam terceiros de forma benéfica, corroborando o estudo pragmático em que terceiro é beneficiário como donatário, nos casos de doações puras, simples e sem encargos, sem a necessidade de outorga de escritura pública.

Assim, depreende-se que, interpretando o artigo 506 do Código Civil, diferentemente das premissas estabelecidas quanto aos efeitos da coisa julgada em seu aspecto subjetivo, pelo atual diploma, é possível a produção de feitos da coisa julgada em relação a terceiros que não participaram da relação jurídica processual quando esta decisão a eles for benéfica, como no caso vertente, em relação ao donatário, sendo este apenas uma hipótese prática de interpretação do instituto contido no artigo 506 do CPC.

Logo, ratificando a necessidade da eficácia da coisa julgada e da efetividade da jurisdição entende-se como exequíveis decisões judiciais que contemplem terceiros donatário, nos casos de doações puras, simples e sem encargos, sem a necessidade de outorga de escritura pública beneficiando terceiros que donatário.

Ainda assumindo, cientificamente, a defesa da efetividade de decisões judiciais e a ampliação subjetiva dos efeitos da coisa julgada, quando benéfica a terceiros, não se pode ignorar a imposição de diversos ofícios de registro de imóveis que mesmo diante de doação oficializada no transcurso de processo judicial exigir a outorga de escritura, dentro do contexto pragmático vislumbrado.

Assim, havendo recusa do oficial de registro de imóveis em proceder o registro da decisão judicial encaminhada, seja por formal de partilha, mandado ou certidão cumulada com a recusa do doador, inércia ou impossibilidade fática de proceder, a outorga da escritura seria plenamente viável e possível o manuseio da ação de adjudicação compulsória para transferência da

propriedade objeto da doação judicial.

Inclusive, a posição de efetivação da tutela funda-se na necessidade da preservação da coisa julgada formada naqueles autos em que se efetuou a doação, pois esta, tecnicamente, seria violada diante da manifestação expressa da vontade de doar, o *animus donandi*, em processo judicial, e o *venire contra factum proprio*, existente no que se refere à recusa da parte em outorgar a escritura, ou, ainda, uma impossibilidade fática de formalização do ato por meio da escritura, frustrando, assim, os direitos do donatário. Para estas questões excepcionais, vislumbra-se a possibilidade de solução por meio desta celeuma, utilizando-se do instituto da adjudicação compulsória.

A análise perpetrada caminha para a necessidade de valorização dos títulos translativos, impondo-se a estes uma escala valorativa, dos títulos translativos de maior importância para os de menor importância suscetíveis a registro, considerando as decisões judiciais como títulos translativos de maior importância, partindo-se, respectivamente, em escala de menor importância as escrituras públicas e os contratos particulares.

Assim, depreende-se que, uma vez possível o manuseio da ação de adjudicação compulsória para transferir a propriedade de um imóvel adquirido por meio de contrato preliminar de promessa ou compromisso de compra e venda, registrado e com o preço devidamente quitado, de igual forma, por uma análise sistemática seria plenamente possível o manuseio da ação de adjudicação compulsória de um bem imóvel doado em sede de processo judicial, como decisão definitiva transitada em julgado.

Parece-nos que a resposta advinda da interpretação sistemática e hermenêutica do ordenamento jurídico é a possibilidade de adjudicar o imóvel nas condições descritas. É patente a efetivação de propriedades com descontinuidade dos registros públicos e a redução dos custos das transações imobiliárias havidas entre as partes de baixa renda, pois o registro público é o único instrumento de transferência de propriedade imóvel.

Neste cenário, depreende-se que, o conceito de fraternidade, amor e compaixão não deve ser uma construção exclusiva à quatro paredes dos templos e denominação religiosas, mas deve integrar a essência do ser humano e se irradiar nas suas condutas, relações intersubjetivas e, igualmente, na construção de uma sociedade mais fraterna e justa.

E ainda sob a égide deste contexto e, igualmente, se conclui que, surge um norte, uma mudança de paradigma em relação a construção de um padrão ético de condutas impostos a todos os operadores do Direito e, sobretudo aos seus protagonistas, os integrantes dos “Poderes” na realização do Direito, na função de “dar a cada um aquilo que é seu”.



REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, R. *REsp 1.272.757 / RS*, 2020. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201101961962&dt_publicacao=12/02/2021. Acessado em 17/01/2022.
- ARRUDA ALVIM, T. *O Direito de estar em juízo*. Coleção En ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.
- BESSONE, D. *Da compra e venda – promessa & reserva de domínio*. São Paulo: Saraiva, 1988.
- BRASIL. *Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 14 jun. 2021.
- CONGRESSO NACIONAL. *Lei Federal nº. 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos*. Brasil, 1973a. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=6015&ano=1973&ato=5e5EzZq5EenRVT275>.

- Acessado em 17/01/2022.
- CONGRESSO NACIONAL. *Código de Processo Civil, de 11 de janeiro de 1973* Brasil, 1973b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acessado em 17/01/2022.
- CONGRESSO NACIONAL. *Lei Federal nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979*. Brasil, 1979.
- CONGRESSO NACIONAL. *Lei de Locação. Lei Federal nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991*. Brasil, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acessado em 17/01/2022.
- CREDIE, R. A. *Adjudicação compulsória*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.
- CRUZ, I. A. A. DA. *Economia de comunhão: nicho ou possibilidade de generalização? Uma análise a partir do ágape*. [s.l.] Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, Brasil, 2014.
- GOMES, O. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 1984.
- GUIMARÃES, L. *AgInt no AREsp nº. 1.268.876/SP*, 2019. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=86417031&num_registro=201800627142&data=20180816&tipo=0. Acessado em 17/01/2022.
- LUBICH, C. *Diario di viaggio*. Vargem Grande Paulista: Movimento dos Focolares. (Mimeografado), 1991.
- MARINONI, LUIZ GUILHERME; ARENHART, S. C. *Curso de processo civil, volume 3: execução*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.
- NACIONAL, C. *Decreto-lei nº. 58 de 10 de dezembro de 1937* Brasil, 1937.
- NACIONAL, C. *Lei Federal nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997*. Brasil, 1997. Disponível em:

- http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.514%2C%20DE%2020,im%C3%B3vel%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs. Acessado em 17/01/2022.
- ORLANDI NETO, N. A Adjudicação compulsória e o registro do compromisso. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 11, p. 39–42, 1983.
- PAGGIATTO, L. DA S. E. OUTROS. Tutela inibitória como instrumento de efetividade do Direito ao acesso à Justiça em tempos de pandemia. *Revista Unicuritiba*, v. 2, n. 64, 2021.
- POZZOLI, Lafayette; TOLEDO, Iara Rodrigues. Análise do princípio constitucional da dignidade humana face a dimensão da afetividade e o direito fraternal. *In: Problemata*. Revista Internacional de Filosofia, v. 8, p. 178-190, 2017. DOI: <https://doi.org/10.7443/problemata.v8i1.27851>.
- SCAVONE JR, L. A. *Direito Imobiliário - Teoria e Prática*. São Paulo: Grupo Gen, 2019.
- STJ. *Apêndice nº. 239 do Superior Tribunal de Justiça*, 2000. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acessado em 17/01/2022.
- THEODORO JR, H. *Execução – Direito Processual ao vivo*. Vol.3. São Paulo: Aide, 1991.
- TJSP. *Provimento nº. 58/89 da Corregedoria Geral de Justiça Brasil*, São Paulo, 1989.
- TJSP. *Suscitação de dívida - 1010572-69.2020.8.26.0269*, 2020.