

Angelo Martins Mauricio

Adjudicação Compulsória de Imóveis: uma análise sobre a possibilidade da via extrajudicial

Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito Imobiliário da PUC-Rio como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Direito Imobiliário.

**Rio de Janeiro
2017**

DEDICATÓRIA

Dedico este presente trabalho aos meus pais, minha esposa e meus filhos, que me apoiaram durante o período do curso, o que me fez seguir até o final.

AGRADECIMENTOS

Agradeço este presente trabalho aos meus pais, minha esposa, meus filhos, aos meus irmãos, e sobrinhos, que sempre me deram o apoio suficiente para chegar até o final do curso.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso aborda a necessidade e a possibilidade da desjudicialização do instituto da Adjudicação Compulsória em virtude de todo um movimento que nosso ordenamento jurídico vem sofrendo, com a possibilidade de Retificação de Metragem, Inventário, Divórcio, e com o advento da Lei nº 13.015 de 2015, que introduziu o Código de Processo Civil vigente, a Usucapião, todos admitidos na via administrativa. Vale ressaltar que se tentou por via transversa admitir a racionalização do instituto na lei nº 6.766/79 em seu art. 26, §6º, mas que por força dos artigos nº 108, 1.417 e 1.418 todos do Código Civil Brasileiro não se tornou mais que um artigo sem a efetiva utilidade, sem qualquer função prática, mas que em na lei de alienação fiduciária de imóveis, ainda que com um contrato particular, por força das instituições financeiras, basta apenas apresentação da quitação para que seja suficiente que a titularidade registral seja alterada. Não abordamos a necessidade da retroceder com a situação jurídica da alienação fiduciária, mas elevar a adjudicação compulsória a possibilidade da via extrajudicial, eis que ter acesso a justiça, também se faz desjudicializando institutos e atribuindo a um profissional mais habilitado e dotado de técnica suficiente para conduzir de forma adequada, célere e conseqüentemente menos onerosa aos interessados(Oficial de Registro de Imóveis), aumentando inclusive a possibilidade arrecadatória do Poder Público. Demonstramos também a importância de simplificar todo o procedimento, tendo inclusive sua possibilidade em sede de Juizados Especiais, em virtude de ser um procedimento que suas provas são em sua essência documentais, ou seja, em análise probatória na Tutela da Evidência pode ser resolvida a questão, solucionando lides que se arrastam as vezes por mais de uma década, ou até mesmo aqueles que sequer procuram o Poder Judiciário para regularizar seus imóveis, deixando o sistema registral brasileiro carente da segurança jurídica, que é sua função junto à Sociedade, para que aos futuros interessados em determinado imóvel tenha uma resposta adequada junto ao Registro de Imóveis.

Palavras-chave: promessa de compra e venda, adjudicação compulsória, registro, procedimento na via extrajudicial.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	6
1. A INDIVIDUALIZAÇÃO DO INSTITUTO.....	9
1.1. Breve Histórico do Instituto em Nosso Ordenamento Jurídico.....	9
1.2. Requisitos Para a Propositura da Ação e Seus Problemas: Quitação, Individualização do Bem, Ausência de Registro da Escritura.	15
1.2.1. Quitação.....	15
1.2.2. Individualização do Bem Imóvel.....	18
1.2.3. Registro ou não da Promessa de Compra e Venda.....	22
1.3. Legitimados e Procedimento	28
1.3.1. Legitimidade.....	28
1.3.2. Procedimento Comum, Sumário ou Sumaríssimo.....	31
2. DESJUDICIALIZAÇÃO DE INSTUTUTOS	38
2.1. Breve Análise da Usucapião Administrativa.....	38
2.2. Breve Análise do Procedimento de Retificação de Metragem.....	42
2.3. Análise sobre a Obrigatoriedade ou não da Escritura Pública	45
2.4. Benefícios.....	53
3. CONCLUSÃO.....	56
4. BIBLIOGRAFIA.....	60

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso tem por objetivo analisar a possibilidade da desjudicialização do instituto da Adjudicação Compulsória, que ao nosso entender pode desafogar o Poder Judiciário, seguindo outros institutos que já seguiram à via administrativa/extrajudicial.

Serão abordados os aspectos materiais relevantes no que diz respeito a quitação do imóvel, individualização do imóvel, registro ou não da escritura pública ou particular de promessa de compra e venda.

O primeiro problema material abordado está na questão de apresentar a prova de quitação, onde em muitos casos o imóvel já está com a parte por prazo suficiente para a Usucapião, mas por conta de um certo preconceito de muitos com o instituto, por entender erroneamente o meio de aquisição de propriedade, mas que, o interessado, ingressando com a Adjudicação Compulsória pode ser dispensado a prova de quitação, quando superado o prazo prescricional de execução da dívida.

A necessidade da individualização do imóvel a ser adjudicado é outro problema que o Poder Judiciário tem enfrentado e timidamente resolvido a questão, onde encontramos raros Acórdãos de procedência de pedidos, pois, ficou o Poder Judiciário engessado em legislação que necessita atualização, e não observando a função social da propriedade, não levando em conta de que com esse imóvel regularizado o Poder Público pode cobrar tributos com maior especificidade.

Vale destacar uma análise aos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, onde passou a ser exigido o registro prévio da escritura de promessa para a ação de adjudicação compulsória, que resgatando entendimentos já superados entraram em choque direto com a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, que já dispensava o prévio registro como condição da Ação. Onde apenas após o Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil, o problema restou pacificado, mantendo o entendimento da mencionada Súmula, mas com ressalva que o direito é para ser exercido contra o promitente vendedor.

Também analisaremos os aspectos processuais sobre a legitimidade ativa, passiva, os direitos dos promissários cessionários, se o procedimento é sumário, sumaríssimo como determina a lei, mas que a doutrina e boa parte da jurisprudência afirma, ou se é Comum, conforme o Código de Processo Civil atual.

Nosso entendimento é completamente divergente da maioria da doutrina e da jurisprudência, onde entendemos que pela pouca complexidade da ação, a produção de provas ser quase que exclusiva documental, e que não apresenta qualquer violação a ampla defesa ao demandado.

A situação Registral brasileira está longe de ser exata em suas matrículas e em alguns casos (mais afastados) suas transcrições, mesmo passados 40 anos da Lei de Registros Públicos, e com pouca criatividade para buscar alternativas, o Legislador se preocupa mais em assuntos de relevância pessoal ao invés de observar as carências legislativas que o setor imobiliário merece.

Quando mencionamos a carência legislativa no setor imobiliário nos reportamos a necessidade das pessoas em ter sua Propriedade, de ver seu nome em uma certidão de ônus reais com seu nome inserido na mesma.

Com a nova sistemática processual e a conseqüente inserção de novos institutos que visam a desjudicialização, ou seja, a tentativa de acesso à justiça e conseqüentemente resolução de conflitos e situações jurídicas pela via administrativa, poderíamos ver diversas situações que são levadas ao Judiciário ser resolvidos pelo Oficial de Registro de Imóveis.

A nosso ver o legislador ao não contemplar o instituto da Adjudicação Compulsória nas possibilidades de resolução de conflitos pela via administrativa perdeu uma possibilidade de retirar do Poder Judiciário diversas ações são de conferência, sem qualquer menosprezo ao Oficial de Registro de Imóveis, de pagamento ou não do combinado entre as partes, recolhimento correto de tributos. Mas sim de uma análise especializada de quem é o titular de um serviço especializado, com fé pública.

O procedimento pela via administrativa poderia seguir as orientações que já existem na Retificação de Metragem, como notificação do proprietário, inspeção local, como entendemos que deveria seguir esse mesmo molde a Usucapião inserida no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, que não é objeto desse trabalho, mas que será realizada uma analogia com seu procedimento.

Bem como será realizada uma analogia entre o procedimento de retificação de metragem pela via extrajudicial com a possibilidade da adjudicação extrajudicial, onde, desde que atendidos os requisitos, não seria necessário uma escritura pública de compra e venda para “confirmar” o negócio jurídico imobiliário, pois ao promitente vendedor apenas lhe restava o nome junto ao Registro de Imóveis, não possuindo ou exercendo qualquer atributo da propriedade.

A grande base para sustentar a possibilidade da Adjudicação Compulsória pela via administrativa, é o princípio da boa-fé, princípio consagrado no Código Civil de 2002, daquele que apresenta o título, e que introduzindo na legislação penal uma tipificação específica para prevenir eventuais fraudes ou suas tentativas, não se esquecendo que todo procedimento administrativo pode ser revisto pelo Poder Judiciário.

1. A INDIVIDUALIZAÇÃO DO INSTITUTO

1.1. Breve Histórico do Instituto em Nosso Ordenamento Jurídico

Nosso país, que até o início do século passado era um país tipicamente rural, estava em expansão urbana, com o surgimento de loteamentos, novos centros urbanos, mas sem a devida garantia aos promissários compradores.

Com o intuito de aumentar as garantias dos negócios imobiliários realizados com pagamentos em prestações, pois dessa forma não era transmitido a propriedade, e com o direito de arrependimento dos contratantes até a compra e venda, foi criado o Decreto-lei 58 de 1937, emanado pelo Poder Executivo.

A promessa de compra e venda era apenas versada em leis especiais, tendo sido completamente ignorada pelo código Civil de 1916. Amparados pelo art. 1.088, do Código Beliváqua, que permitia o livre exercício do direito de arrependimento em relações contratuais, frequentes eram os abusos praticados por loteadores que vendiam terrenos às camadas menos favorecidas da população e posteriormente exerciam o direito de arrependimento, frustrando a finalidade do negócio jurídico. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 641)**

Faltava ao ordenamento jurídico brasileiro um instituto que regulasse os interesses do promissário comprador, para que se evitasse um desequilíbrio nos contratos, ou seja, a possibilidade do promitente vendedor, por uma oferta mais vantajosa financeiramente sobre o imóvel prometido, desfazer o contrato e promover novo negócio jurídico imobiliário com terceiro.

Sucessivamente, a primeira norma que passou a regulamentar o compromisso de compra e venda foi o Decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Os “considerandos” dessa lei já reconheciam a amplitude social do instituto para a aquisição de imóveis, o *boom* imobiliário urbano vivenciado à época, bem como o restrito tratamento que era dado pela codificação civil de 1916. **(TARTUCE, 2017, p. 472, grifo do autor)**

Com louvor o ordenamento jurídico brasileiro passava a ter uma maior proteção aos promissários compradores, porque até a entrada em vigor do Decreto-lei nº 58/37 podiam os promitentes vendedores exercer o direito de arrependimento

e não promoverem a escritura pública de compra e venda. Com a vigência do decreto 58/37 essa prática imoral passou a não mais ser permitida, gerando um equilíbrio entre as partes do negócio jurídico e segurança jurídica nas relações, criando ao promissário comprador uma garantia para a efetivação da aquisição de seu imóvel.

O aludido dispositivo permitia, pois, o arrependimento, por qualquer das partes, enquanto não assinado o instrumento público mas apenas o contrato preliminar, sujeitando-se, porém, ao pagamento das perdas e danos. Permitia, assim, que muitos loteadores, utilizando-se do direito de se arrependerem, deixassem de outorgar a escritura definitiva e optassem 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 com lucro.

Com o advento do Decreto-Lei n. 58/37, passou a ser irretratável e a conferir direito real ao comprador o compromisso que não estabelecesse expressamente o direito de arrependimento, desde que levado ao registro imobiliário. No silêncio do compromisso, pois, quanto ao arrependimento, a regra passou a ser a irretratabilidade, ao contrário do que dispunha o citado no art. 1.088. (GONÇALVES, 2008, p. 141)

Diante desse cenário a Ação de Adjudicação Compulsória em breve síntese é o procedimento judicial que visa a efetivação do contrato (preliminar) de promessa de compra e venda, para que o promissário, desde que, atendido os requisitos legais, e ocorrendo a negativa do promitente na assinatura da escritura definitiva, tenha por meio de decisão judicial a regularização de seu imóvel com a correta cadeia registral na matrícula do imóvel.

É a ação pessoal pertinente ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel – que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de compra e venda e se omitiu quanto à escritura definitiva-, tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não-praticado. (CREDIE, 2004, p. 42)

A promessa de compra e venda é tratada, erradamente, em nosso entendimento, como um contrato preliminar que, após a quitação, é necessário que seja “confirmada” pelas partes, através de uma escritura de compra e venda por

instrumento público, o que a nosso entender é causador de diversos entraves em nosso sistema registral imobiliário.

Define-se a promessa de compra e venda como espécie de *contrato preliminar* bilateral pelo qual as partes, ou uma delas, comprometem-se a celebrar adiante o contrato definitivo de compra e venda. É negócio de segurança, destinado a conferir às partes, quanto à relação substancial em vista. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 641, grifo do autor)**

Mas que acrescentam com uma crítica ao Código Civil de 2002:

A nosso viso, o Código Civil não foi muito feliz ao filiar o contrato de promessa de compra e venda à modalidade do contrato preliminar próprio. Basta pensar que, ao tempo do adimplemento integral das prestações pelo promissário comprador, a propriedade que remanesce em poder do vendedor é apenas um resíduo formal do registro, mero espectro de titularidade, pois o domínio e todas as potencialidades materiais da coisa já se encontram a serviço do comprador. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 650-651)**

A necessidade/obrigatoriedade de uma escritura definitiva de compra e venda, ratificando o contrato anteriormente prometido entre as partes, gera um gasto maior, e ainda gera incertezas com os promissários-compradores, que mesmo com um contrato, tem a necessidade de novo instrumento para garantir a transferência de propriedade.

É ato bilateral, sinalagmático, comutativo, por regra, pré-constituente da obrigação de vender. A doutrina identifica a promessa de compra e venda como pré-contrato ou contrato preliminar, onde as partes se obrigam, simplesmente, a fazer, futuramente o contrato principal de compra e venda, postergado ao implemento das condições determinadas naquele. Até o advento do Dec.-lei nº58/37, a promessa de compra e venda não possuía a eficácia de definitividade própria dos direito reais, o que levava à composição de perdas e danos, uma vez descumprida a obrigação pelo promitente-vendedor que se recusava a passar a escritura definitiva, após cumprida a obrigação *in totum* pelo promitente-comprador, fato que deixou de ocorrer com o advento da norma de execução compulsória mencionada, protetiva social de inúmeros aderentes aos loteamentos rurais por aquisições em prestações. **(AGHIARIAM, 2006, p. 108, grifo do autor)**

A Doutrina Segue essa linha de entendimento:

Aproxima-se do contrato preliminar de venda, porque seu resultado prático é adiar a transferência de domínio do bem compromissado até que o preço seja totalmente pago, diferenciando-se dele; porquanto dá lugar a adjudicação compulsória. (GONÇALVES, 2017, p. 517)

A ação de adjudicação definida pelo Decreto-lei nº58/37, que no Código de Processo Civil anterior, era primeiramente auxiliada pelos artigos 639 a 641.

3. Da obrigação de concluir contrato – *espécie*, como já se disse, do *gênero* obrigações de emitir declaração de vontade – cuidam, de modo particular, os arts. 639 e 640. O primeiro desses dispositivos refere-se a hipótese de alguém ter-se comprometido (validamente!) a concluir um contrato, o que em regra se dá por força da celebração de *pré-contrato*, *promessa de contrato ou contrato preliminar*, mas pode também resultar, mais raramente, de anterior declaração *unilateral* de vontade; e, apesar da reação adotada (*verbis* “se comprometeu”), é razoável entender que a disciplina prevista se aplique ainda nos casos em que *outro* ato ou fato atribua alguma norma jurídica o efeito de obrigar determinada pessoa à conclusão de contrato. (MOREIRA, 2000, p. 211, grifo do autor)

A Lei nº 11.232 de 2005 promoveu uma das minirreformas do Código de Processo anterior, que deslocou os artigos do capítulo referente a Obrigação de Fazer para o capítulo referente aos Requisitos e efeitos da Sentença:

Os arts. 466-A a 466-C do CPC regulam o procedimento da ação que tem por objeto declaração de vontade não emitida, assunto outrora tratado pelos arts. 639 a 641 do CPC, revogados pela Lei 11.232/2005.

Não houve, contudo, alteração substancial no tratamento da matéria, tendo sido as normas revogadas (639 a 641 do CPC) simplesmente substituídas pelos arts. 466-A a 466-C do CPC. (WAMBIER, WAMBIER e MEDINA, 2006, p. 88)

A Lei nº 13.105 de 2015, que instituiu o Código de Processo Civil atual, também não apresentou novidade no tema, onde entendemos que foi perdida uma grande oportunidade de desjudicializar o instituto assim como ocorreu com a Usucapião, onde se concentrou o tema no art.501.

Art. 501. Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida. **(BRASIL, 2015)**¹

O Legislador ao promover o art. 501 condensou os três artigos do código anterior, o que ao nosso entendimento é o caminho mais correto, promovendo uma legislação mais abrangente, nesse quesito.

Esse é o caminho normalmente utilizado para se obter a outorga de escritura pública do imóvel objeto de promessa irrevogável de compra e venda, nos casos em que o promitente-vendedor, embora recebendo o preço, não cumpre sua obrigação de emitir declaração de vontade para conclusão do contrato de compra e venda daquele bem. Em hipóteses tais, a parte pode valer-se do que se convencionou chamar de ação de *adjudicação compulsória*. **(DIDIER JR., CUNHA, et al., 2017, p. 648)**

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, já em consonância com o Código de Processo Civil atual assim decidiu, em consonância com o art. 501, onde a ementa do Acórdão do Processo nº: 0003294-42.2008.8.19.0045.

0003294-42.2008.8.19.0045 - APELAÇÃO

1ª Ementa Des(a). CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA - Julgamento: 08/11/2016 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL Processual Civil. Adjudicação Compulsória. Sentença de primeiro grau que julgou procedente o pedido autoral. Alegação de celebração de "INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E CESSÃO DE DIREITOS DE ÔNUS HIPOTECÁRIO," pelo preço certo e ajustado de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), devidamente quitado. Informação de hipoteca em favor de CEF- Caixa Econômica Federal, no entanto, nos termos do documento de fls. 06, tal instituição financeira confirmou a devida quitação, autorizando o cancelamento do ônus hipotecário e da caução que pesa sobre o imóvel. Presença dos requisitos necessários à concessão do pedido dos Autores. Sentença que não merece reparo. Aplicação do Arts. 501 do Código de Processo Civil. Expedição de Carta de Adjudicação. Manutenção da sentença. Desprovimento do Recurso. **(RIO DE JANEIRO, 2016)**²

¹ BRASIL. Código de Processo Civil (2015). Lei nº 13.105/2015. Publicada no Diário Oficial da União em 17/03/2015. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

² RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação Cível Processo nº 0003294-42.2008.8.19.0045, 22ª Câmara Cível. Relator: DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA, Julgamento: 08/11/2016 Disponível em:

Portanto a Ação de Adjudicação Compulsória é o procedimento adequado para buscar junto ao promitente vendedor, após atendidos os requisitos legais, e com a recusa injustificada do vendedor ou quem o suceder em assinar a escritura pública de compra e venda.

1.2. Requisitos Para a Propositura da Ação e Seus Problemas: Quitação, Individualização do Bem, Ausência de Registro da Escritura.

1.2.1. Quitação

Os requisitos legais, ainda que flexibilizados em alguns casos para a propositura da Ação de Adjudicação Compulsória são: comprovação de quitação do imóvel, sua individualização, registro ou não da promessa de compra e venda.

Vale ressaltar que a recusa injustificada do promitente vendedor, apesar de constar como um dos pressupostos para a propositura da ação nos parece que foge completamente de qualquer ato de boa-fé, sendo, portanto inquestionável que em qualquer ação de adjudicação compulsória, ocorreu recusa injustificada do promitente em assinar a escritura definitiva.

Na esfera obrigacional – caracterizada por relações interpessoais cujo objeto são prestações -, admite-se que o promissário comprador vincule-se a uma obrigação de dar, caracterizada pelo pagamento de valores sucessivos, a fim de satisfazer integralmente a quantia ajustada com promitente vendedor. Em contrapartida, assume este uma *obrigação de fazer*, consistente na cooperação para a formação do contrato definitivo pela outorga da escritura definitiva de compra e venda, em prol do promissário comprador ao tempo da quitação.

Assim, quando integralizado o pagamento do preço, o promissário comprador intimará o promitente vendedor a fim de lhe outorgar a escritura (realizar a prestação prometida de contratar) e, só depois de esgotado o prazo legal para fazê-lo, buscará a pretensão em juízo (art. 466-B do CPC), para que a sentença substitua a vontade não emitida pelo particular, valendo como título para registro. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 642, grifo do autor)**

Uma vez quitado o imóvel, e com recusa injustificável do promitente vendedor em assinar a escritura pública de compra e venda, nasce ao promissário comprador o direito de buscar junto ao Poder Judiciário que o promitente vendedor assine a escritura pública de compra e venda ou sentença que substitua essa vontade (art.501 CPC).

Tal necessidade de buscar a satisfação de seu direito junto ao Poder Judiciário, inerente da recusa injustificada do vendedor; seja por má-fé; falecimento do promitente vendedor ou mesmo paradeiro incerto ou não sabido, faz com que o

promissário comprador tenha sua expectativa frustrada, por mera formalidade legal, eis que apenas lhe falta a titularidade junto ao Registro de Imóveis competente, pois uma demanda judicial sempre é longa e cansativa as partes. Sobre o resquício mínimo de propriedade que o titular registral tem, nos ensina:

Neste momento o que há a ser transmitido de real e concreto ao promissário comprador? O único sopro da propriedade será a obrigação do promitente vendedor de outorgar a escritura definitiva. A cisão que se dá entre o domínio e a propriedade após a quitação do débito é tão evidente, que qualquer ato de disposição do bem por parte do titular será ineficaz perante o promissário comprador após o adimplemento, tenha sido ela realizada ou não. Em sentido inverso, o promissário comprador também é penalizado, pois não poderá dispor do bem, eis que seu domínio não se revestiu da necessária publicidade e titularidade formal, que só será deferida com o registro no RGI. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 651)**

Nesse mesmo entendimento nos ensina, José Osório de Azevedo Júnior:

Não nos parece que essa forma de encarar o problema tenha sido muito feliz e que tenha produzido bons frutos. Faltou – com a devida vênia, e salvo melhor juízo – uma análise mais concreta e realista do fato econômico e jurídico tal como efetiva e comumente ocorrido entre as partes regulado pelo compromisso de compra e venda.

Para uma análise mais abrangente do caso, é pouco dizer que o objetivo das partes, ao contratar, é celebrar outro contrato. É preciso ter sempre presente que uma das partes quer vender seu imóvel e garantir-se do pagamento do preço; e a outra parte quer adquirir esse imóvel e dele se utilizar logo. **(AZEVEDO JR., 2013, p. 18)**

Outra situação que é muito comum é que existem negócios jurídicos imobiliários realizados por promessa de compra e venda que são de longa data, alguns com mais de décadas, que por inércia, ou cessão de direitos, não tem o promissário ou cessionário todos os comprovantes de pagamento, ocorrendo extravio dos comprovantes, promissórias, depósitos, ou seja, pode ocorrer uma perda na comprovação da quitação ou ainda que o promissário não tenha efetuado o pagamento mesmo, nesses casos a jurisprudência tem decidido que muito embora seja um vício nas condições de ação a comprovação de quitação, pode ser flexibilizada tal exigência em casos que não tenham todos os comprovantes, ou

suprimida caso tenha ultrapassado o período de execução da dívida pelo promitente, ocorrendo o fenômeno da prescrição.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro vem flexibilizando a comprovação da quitação, desde que, ultrapassado o prazo para o promitente vendedor a ingressar com ação de cobrança, vale destacar recente julgado, o Processo nº: 0275297-07.2012.8.19.0001:

0275297-07.2012.8.19.0001 – APELAÇÃO 1ª Ementa
Des(a). CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO - Julgamento: 27/09/2016 - NONA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUTORA IDOSA QUE FIGURA COMO CESSIONÁRIA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL ONDE MORA HÁ MAIS DE 50 (CINQUENTA) ANOS. ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS DATADA DE 06/09/1960, AVERBADA EM 28/05/1962. RÉUS REVÉIS, CITADOS POR EDITAL. PROVA DE QUITAÇÃO DESNECESSÁRIA EM FACE DO CONJUNTO PROBATÓRIO CARREADO E DO DECURSO DE TEMPO QUE TORNA INCABÍVEL A ANULAÇÃO DOS DOCUMENTOS CITADOS, BEM COMO A PROPOSITURA DE AÇÃO DE COBRANÇA POR EVENTUAL DIFERENÇA NÃO PAGA PELA AUTORA, SENDO O PRAZO DESTA, QUINQUENAL. DECURSO DE TEMPO QUE ULTRAPASSA EM MUITO O PRAZO PARA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. **(RIO DE JANEIRO, 2016)**³

Portanto demonstra-se que pode ser flexibilizada a questão da comprovação quitação, desde que ultrapassado o prazo prescricional para sua cobrança e não exista nenhuma ação de cobrança proposta em face do promissário comprador, e a meio de prova para a negativa de ação, são as certidões de feitos ajuizados.

³ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação Cível Processo nº 0275297-07.2012.8.19.0001, 9ª Câmara Cível. Relator: DES. CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO, Julgamento: 27/09/2016 Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000407815ED7A29C3DD2F61C02F0D2F43409C5053E373127&USER=>>> acesso em 18 de Março de 2017.

1.2.2. Individualização do Bem Imóvel

Outro fator de relevância a ser abordado é a questão da individualização do imóvel a ser adjudicado, ou seja, na promessa de compra e venda realizada, o imóvel caso seja fruto de divisão de um lote maior em lotes menores, deve esse imóvel menor, ter matrícula própria, respeitando a individualização do bem imóvel.

Sobre a individualização do imóvel a doutrina passou a interpretar que seu conceito está inserido no Princípio da Especialidade, onde cada imóvel deverá ter suas características próprias, seja de acesso, confrontante, requerendo uma matrícula própria ao imóvel que se pretende adjudicar.

Vimos que, para a observância do princípio da especialidade, o imóvel deve ser perfeitamente caracterizado e individuado, sob pena de não ser o título aceito a registro. A correta identificação do imóvel é necessária não só para conferir segurança jurídica, mas também para assegurar a continuidade dos registros. **(LOUREIRO, 2017, p. 576)**

Ousamos discordar de tal entendimento, pois, desde que atendido o lote mínimo, não vislumbramos maiores problemas em ocorrer junto a própria Ação de Adjudicação Compulsória, um desmembramento de um área, onde temos que destacar que até para o próprio Poder Público, em sentido amplo, teria mais recursos com essa nova propriedade, com maior incidência de tributos, maior controle registral de proprietários, uma série de benefícios para todos.

Mas extremamente rigorosos são nossos tribunais de justiça que, em sua esmagadora maioria, no quesito da individualização do imóvel, ou seja, é necessário que o imóvel a ser adjudicado possua matrícula individualizada junto ao Registro de Imóveis competente, o que a nosso entender parece ser um retrocesso, onde vale destacar que, ainda que a Usucapião seja instituto diverso, de aquisição originária, permite tal situação, poderia sem maiores problemas servir de procedimento análogo para aumentar o alcance da Adjudicação Compulsória.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em decisões isoladas admitiu a possibilidade da Adjudicação Compulsória de imóvel não individualizado, o que

em nosso entendimento deveria ser adotado com maior frequência, pois o que a Lei determina é que o imóvel possa ser individualizado, ou seja, não seria necessário já possuir matrícula, desde o momento que o imóvel tenha características individuais, tais como: acesso a água e esgoto sanitário, coleta regular de lixo, iluminação pública, enfim que o Poder Público esteja presente na localidade que o imóvel pertence, nesse sentido o processo nº: 0008208-40.2011.8.19.0209 .

0008208-40.2011.8.19.0209 – APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH
- Julgamento: 14/03/2012 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL
COMPRA E VENDA DE FRACAO IDEAL DO TERRENO
TERRENO NAO DESMEMBRADO BEM NAO
INDIVIDUALIZADO ADJUDICACAO DE IMOVEL
POSSIBILIDADE

FUNCAO SOCIAL DA PROPRIEDADE

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.
AUTORA QUE ADQUIRIU FRAÇÃO DE IMÓVEL DO RÉU
POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE
DIREITOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.
IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO. INEXISTÊNCIA DE
INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM. SENTENÇA DE
EXTINÇÃO DO FEITO, NOS TERMOS DO ART. 295, V, C/C
267, I, DO CPC. IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA{.....} O
argumento de que a ausência de desmembramento do terreno
impede a individualização do imóvel adquirido pela autora não
merece prosperar, tendo em vista que se trata de direito de caráter
pessoal, restrito aos contratantes. Além disto, o registro do
contrato somente se mostra imprescindível para surtir efeitos
erga omnes; em sua ausência, a sentença produzirá efeitos entre
as partes, tão somente substituindo a vontade do vendedor. Deste
modo, considerando a função social da propriedade, o direito
pleiteado pela parte autora não pode ser indefinidamente
postergado em virtude da inércia do réu. Insta salientar que há
decisão monocrática do i. Desembargador Agostinho Teixeira,
Apelação Cível nº 0003676-28.2008.8.19.0209, mantendo a
sentença de procedência do pedido em hipótese semelhante,
referente à alienação de fração do mesmo imóvel, pendente
de desmembramento. Sentença reformada. PROVIMENTO DO
RECURSO. **(RIO DE JANEIRO, 2012)**⁴

⁴ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação Cível Processo nº 0008208-40.2011.8.19.0209, 7ª Câmara Cível. Relator: DES. ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH, Julgamento: 14/03/2012 Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003A5B7448E65C1F78F6C396AD30928D6194EC403201846&USER=>> acesso em 18 de Março de 2017.

A posição pacífica da doutrina e jurisprudência no sentido que é necessário a individualização do bem a ser adjudicado, é pautado no princípio da individualização do bem ou especialidade, onde a ausência da individualização faz com que ação seja extinta sem julgamento do mérito, em virtude de faltar uma das condições específicas da ação.

O próprio Superior Tribunal de Justiça, mantendo a individualização do bem como condição da ação, assim decidiu no REsp 51.064/CE:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. FALTA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMOVEL. IMPOSSIBILIDADE JURIDICA DO PEDIDO. CONSTITUI UMA DAS CONDIÇÕES ESPECIFICAS DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA A INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMOVEL OBJETO DO PEDIDO. SEM TAL REQUISITO, TORNA-SE INEXEQUIVEL O JULGADO QUE PORVENTURA A DEFIRA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp 51.064/CE, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 28/05/1996, DJ 19/08/1996, p. 28485) (BRASIL, 1996)⁵

E finalizando sobre a o Princípio da Especialidade:

É o que trata dos dados geográficos do imóvel, especialmente os relativos às suas metragens e confrontações. Objetiva proteger o registro de erros que possam confundir as propriedades e causar prejuízos aos seus titulares. Significa tal princípio que todo registro deve recair sobre um objeto precisamente individuado. (GONÇALVES, 2017, p. 306)

Ao nosso entendimento ser ou não desmembrado ou ter matrícula individualizada, não atende os preceitos constitucionais determinados à moradia, e que vem sendo enfrentado de maneira tímida por nossos tribunais, eis que o princípio constitucional da moradia perde espaço, por questões urbanísticas de desmembramento, que acaba inserindo diversas pessoas em situações jurídicas

⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 51.064/CE, Relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 28/05/1996, Pesquisa de Jurisprudência do STJ, Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/listarAcordaos?classe=&num_processo=&num_registro=199400209177&dt_publicacao=19/08/1996> . Acesso em 10 de março de 2017.

insanáveis ou que demoram mais de uma década para ter uma prestação jurisdicional adequada.

A figura do compromisso de compra e venda é de grande relevância para o Direito Privado Brasileiro, com especial interesse ao meio imobiliário, eis que, no País, a grande maioria dos imóveis que são transmitidos onerosamente passa pela prévia celebração desse negócio jurídico. Nesse contexto, constata-se que o compromisso de compra e venda envolve aquisição da moradia, tema delicado, eis que assegurada como um direito social e fundamental pelo art. 6º da Constituição Federal. (TARTUCE, 2017, p. 471)

Nos parece que mais uma vez por inércia do legislador, mantemos congelada nossa legislação, que, sem a devida atualização mantém a regularização fundiária em nosso país em estágio primário.

Torna-se pouco objetivo o Registro de Imóveis, que ao não ter a realidade transcrita em seus livros, não cumpre sua função social, deixa de arrecadar taxas e emolumentos ao Poder Público, gerando, não por culpa do Oficial de Registro, um prejuízo aos cofres públicos, onde será necessário todo um trabalho de atualização registral, pois com isso podemos ter cidades mais funcionais, podendo efetuar uma participação maior do Poder Público em toda a cidade, gerando benefícios a cidade e dando segurança jurídica a futuros adquirentes de imóveis.

1.2.3. Registro ou não da Promessa de Compra e Venda

Registrar ou não a promessa de compra e venda, tal questionamento já estava superado tanto pela jurisprudência quanto pela doutrina a questão da prescindibilidade do registro do contrato de promessa de compra e venda para a possibilidade de ingresso da Ação de Adjudicação Compulsória, mas com o advento do Código Civil de 2002, através dos artigos 1.417 e 1.418, passou, o registro da promessa, a ser requisito processual.

E apesar de elevar a promessa de compra e venda, devidamente registrada, aos direitos reais, nosso entendimento é que o legislador poderia suprimir a necessidade de levar a promessa de compra e venda a registro.

Antes de se discorrer sobre a necessidade de Registro ou não da promessa de compra e venda é necessário discorrer um pouco sobre os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, que abaixo transcrevemos:

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. **(BRASIL, 2002)**⁶

Entendemos que o legislador não se ateu aos avanços que o instituto da promessa de compra e venda já tinha alcançado, ou seja, os tribunais já não exigiam mais o registro para a propositura da ação de adjudicação compulsória, tanto que o Superior Tribunal de Justiça antes do Código Civil de 2002, já havia editado a súmula 239 que assim determina: “O direito à adjudicação compulsória não se

⁶ BRASIL. Código Civil, Lei nº10.406/2002, Publicada no Diário Oficial da União em 11/01/2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”
(BRASIL, 2000)⁷

Ocorre que nosso Poder Legislativo ao votar o Código Civil atual, se esqueceu de atualizá-lo em alguns diplomas, mantendo o entendimento inicialmente idealizado pelo projeto de lei que originou o Código.

Parece-me que o teor dos aludidos arts. 1.417 e 1.418 não deva abalar a orientação solidamente consagrada pelo STJ. Talvez tudo se tenha passado em razão de simples mal-entendido. Conforme se sabe, o Projeto de Código Civil refletia o entendimento jurisprudencial então dominante no STF. Esse Projeto permaneceu por quase 30 anos no Congresso, período que ocorreram fatos relevantes na vida política e jurídica do país, particularmente a adoção de uma nova Constituição Federal e o surgimento de outro Tribunal competente para a matéria, o qual deu novo e seguro rumo à jurisprudência. **(AZEVEDO JR., 2013, p. 39)**

Ocorre que a partir do Código Civil, que ao nosso entendimento retrocedeu em anos de luta nos tribunais por outros colegas, passou a influenciar parte de nossa doutrina, data vênia, e com todo o respeito devido, de maneira a aceitar não só o retrocesso do registro, mas também ressurgir a cláusula de arrependimento.

Se se tratar de bem imóvel, compromissado à venda em instrumento que não contenha cláusula de arrependimento e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, poderá o credor, considerado nesse caso titular de direito real, requerer ao juiz a sua adjudicação compulsória, se houver recusa do alienante em outorgar a escritura definitiva, como dispõem os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil. **(GONÇALVES, 2009, p. 77)**

O artigo 1.245 do Código Civil, determina que enquanto os instrumentos de negócios jurídicos imobiliários translativos não foram apresentados para registro junto ao Registro de Imóveis, ainda será considerado proprietário do imóvel quem vendeu o imóvel.

⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 239 de 28/06/2000: “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/docs_internet/SumulasSTJ.pdf>. Acesso em 18 de março de 2017.

Por esta razão, ressalva, ainda, o parágrafo primeiro do artigo 1.245 do diploma ordinário civil, que “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”. Tal responsabilidade, entretanto, em lugar de ser pessoal, como denota pela redação do parágrafo, é de natureza *propter rem*, via de regra, onde o bem se converte sempre em garantia da excussão para responder pelas obrigações que se limitaram à expropriação do bem, ou em conversão patrimonial, conseqüente, em hasta pública para satisfação das obrigações com terceiros ou com o Estado, sendo de origem obrigacional diversa. Como sendo o caso, especificamente, de atos de responsabilidade pessoal, que se desvinculam da natureza e circunstância do bem. (AGHIARIAM, 2006, p. 60, grifo do autor)

O principal objetivo ao levar a escritura a registro, seja ela de Compra e Venda ou Promessa de Compra e Venda são os efeitos que este ato gera, ou seja, sua oponibilidade *erga omnes*, a todos ou contra todos, garantindo-se o promissário comprador de garantias próprias dos registros públicos, bem como todo o procedimento registral é exercido por profissional adequado e investido de fé pública em seus atos, e que presta inestimável serviço público, que garante que todo um sistema imobiliária tenha segurança jurídica, o Oficial de Registro.

O serviço de registro de imóveis, bem como os demais serviços notariais e de registro, tem por objetivo assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. O registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro. O registrador tem o dever de prestar os serviços a seu cargo de modo adequado, observando rigorosamente os deveres próprios da delegação pública em que estão investidos, a fim de garantir a autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas (arts. 1, 12 e 30, II, da LNR). (LOUREIRO, 2017, p. 498)

Ao registrar a promessa de compra e venda adquire o promissário comprador o direito real sobre o bem. Diante disso é necessário fazer breve menção sobre direito real e direito pessoal em relação aos contratos de promessa de compra e venda, sobre qual a grande diferença entre registrar ou não a promessa de compra e venda.

O registro gera, no sistema brasileiro, presunção relativa de veracidade quanto ao teor ali declarado e transcrito. Isto atinente

à descrição do bem imóvel, do titular, da manifestação translaticia na forma então transcrita e tudo o mais que se encontre inserido no corpo do registro propriamente dito, como parte técnica anexada à matrícula (do que melhor se esclarecerá). Costuma-se dizer, impropriamente, pela força vinculadora e produtora imediata do registro, que a presunção “é absoluta até prova em contrário”, dado que enquanto não é desconstituído o mérito constante do mesmo ato produz efeitos jurídicos plenos e inquestionáveis. (AGHIARIAM, 2006, p. 60)

Um contrato de promessa de compra e venda levado a registro, atribui ao promissário um direito real sobre aquele imóvel, onde se consagra o direito de sequela, que consiste no direito de buscar do promitente vendedor ou de quem tiver o domínio posterior, a outorga da escritura pública de compra e venda. Já o contrato de promessa de compra e venda não registrado atribui ao promissário um direito pessoal, gerando uma obrigação entre vendedor e comprador, sem atingir terceiros.

O direito de sequela atribuído ao compromissário comprador permite que exija o cumprimento da promessa de venda, esteja o imóvel com o promitente vendedor ou com terceiro a quem foi alienado. Este o recebe onerado pelo direito real consubstanciado na aludida promessa. O promitente comprador, de acordo com o novo princípio, tem o poder de exigir a escritura definitiva do promitente vendedor, originariamente, e do terceiro, se o imóvel lhe teve sido alienado após o registro do contrato. (GONÇALVES, 2017, p. 522)

Portanto é importante ressaltar, portanto qual diferença ao mundo prático pode representar a questão de ter a escritura de promessa de compra e venda levada ou não a registro.

A legislação especial ressalta o equívoco do art. 1.418, ao insistir na formalidade da obtenção da escritura definitiva de compra e venda para fins de posterior registro e transmissão da propriedade. Trata-se de mero formalismo, inócuo em um país com inúmeras demandas sociais. Perdeu-se bela oportunidade de aceitar-se que o contrato preliminar pudesse ser diretamente levado ao registro, sendo bastante que o interessado comprovasse a quitação do débito. (FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 652)

Mas a controvérsia passou a ser harmonizada depois o Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil que assim determinou:

95- Art. 1.418: O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ). **(BRASIL)**⁸

Algumas situações na vida prática podemos enfrentar merecendo análise. A primeira é a mais comum: o promissário comprador em face do promitente vendedor. De acordo com entendimento do enunciado passou a ser de que ao promissário comprador, quando ingressar com a Ação de Adjudicação Compulsória em face do promitente vendedor, sendo o instrumento público ou particular, não será necessário ser levado a registro.

A segunda situação: quando a Ação de Adjudicação Compulsória for proposta por cessionário em face do promitente vendedor, a promessa de compra e venda bem como a cessão da promessa, deverão ser levados a registro.

A terceira situação é o promissário comprador ou até mesmo o cessionário em face do sucessor do promitente vendedor, em virtude de falecimento, deverá o instrumento seja público ou particular levado a registro. Portanto ainda que o Código Civil determine que seja levado a registro a jurisprudência vem flexibilizando de acordo com as hipóteses mencionadas.

Outra questão que o legislador regrediu na redação dos artigos 1.417 e 1.418, foi quando menciona a possibilidade do arrependimento, ora os contratos de promessa de compra e venda desde o advento da Lei nº6.766/79 já não mais permitia a cláusula de arrependimento, em seu artigo 25, que abaixo transcrevemos:

Art. 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a

⁸ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. CJF. Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil Superior Tribunal de Justiça. “95- Art. 1.418: O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ)”. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>>. Acesso em 05 de Março de 2017.

adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros. **(BRASIL, 1979)**⁹

Mais uma vez não avança no tempo o Poder Legislativo, onde ainda com conceitos antiquados, que não refletiam mais a dinâmica dos contratos de promessa de compra e venda, reabre a questão, onde um vendedor pode inserir cláusula de arrependimento no corpo dos contratos novamente e causar transtornos aos promissários compradores.

⁹ BRASIL. Lei nº6.766/79 de 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Publicada no Diário Oficial da União em 20/12/1979. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

1.3. Legitimados e Procedimento

1.3.1. Legitimidade

Para a propositura da ação Adjudicação Compulsória são legitimados ativos o promissário comprador, o cessionário, bem como são legitimados passivos o promitente vendedor, o cedente e de acordo com o art. 47 do Código de Processo Civil a competência para a resolução da lide é a do local do imóvel.

Um exemplo pode ser destacado: João prometeu vender para Maria, que cedeu para Pedro. Nesse caso algumas são as ponderações a fazer: primeira João será legitimado passivo em qualquer situação, Pedro será o legitimado ativo, mas a grande questão é Maria. Duas situações se apresentam para satisfazer a lide, a primeira se dá no caso de Maria não ter levado sua promessa a registro, onde ela não será chamada para anuir o procedimento e a escritura, por conta da cadeia registral.

Apenas uma ressalva: nas hipóteses em que o instrumento de cessão estiver registrado, a anuência do cedente é imprescindível e sua presença na ação, conseqüentemente, inafastável, posto que, em razão do princípio da continuidade, deve anuir na escritura. (SCAVONE JUNIOR, 2012, p. 273)

O Superior Tribunal de Justiça nesse sentido vem decidindo, AgRg no Ag 1120674/RJ, que determinou pela desnecessidade de todos cedentes no polo passivo, apenas o promitente vendedor:

AGRAVO REGIMENTAL. ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA.
PROMITENTE-VENDEDOR. HONORÁRIOS
ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO
FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7
DESTA CORTE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.
IMPROVIMENTO.

I - Na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima para figurar no pólo passiva da demanda.

{...}

Agravo improvido.

(AgRg no Ag 1120674/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 13/05/2009). **(BRASIL, 2009)**¹⁰

Outro negócio jurídico imobiliário pode ocorrer depois da cessão, que seria a promessa de cessão, que seria a o terceiro adquirente, ou seja, João prometeu vender para Maria, que cedeu para Pedro, que prometeu ceder para José.

A situação que o promissário cessionário se encontra é a mesma do promissário comprador, onde não existe qualquer impedimento para a realização do negócio jurídico, onde esse sujeito, também protegido pode pedir sua escritura de cessão definitiva e posteriormente buscar a escritura de compra e venda definitiva.

187.A promessa de cessão de compromisso, tanto de imóveis loteados como principalmente de não loteados, passou a ser largamente utilizada a partir do momento que os interessados viam inconveniências (principalmente da ordem fiscal) em lavrar escritura definitiva de compra e venda. Estando já quitado o compromisso, o compromissário comprador preferia, muitas vezes e a bem de seus negócios, transmitir o imóvel a terceiros sem receber a escritura definitiva, utilizando-se do contrato de promessa de cessão. Esse contrato de promessa ficava para a cessão definitiva como o compromisso estava para a compra e venda. Inúmeros e imensos arranha-céus foram incorporados, em todas as grandes cidades brasileiras, por meio de contratos desse tipo. **(AZEVEDO JR., 2013, p. 288)**

Importante ressaltar que a proteção atribuída a todos os adquirentes é extremamente importante para a segurança jurídica dos contratos firmados entre as partes, respeitando o consagrado princípio da boa-fé.

Pelo princípio da boa-fé exige-se das partes do contrato uma conduta *correta*, sob a ótica mediana do meio social, encarrada não com enfoque do subjetivismo ou psiquismo do agente, mas de forma *objetiva*.

O que importa é verificar se o procedimento da parte, quando negociou as tratativas preliminares, quando estipulou as condições do contrato final concluído, quando deu execução ao

¹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no Ag 1120674/RJ, Relator SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 28/04/2009, Publicado no DJe de 13/05/2009, Pesquisa de Jurisprudência do STJ, Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200802479443&dt_publicacao=13/05/2009. Acesso em 18 de março de 2017.

ajuste e até depois de cumprida a prestação contratada, correspondeu aos padrões éticos do meio social. **(THEODORO JÚNIOR, 2014, p. 26, grifo do autor)**

Onde o mesmo princípio da Boa-Fé não pode e não deve ser apenas um conceito, vago, abstrato, e que no cotidiano de quem busca JUSTIÇA junto ao Poder Judiciário uma boa-fé processual, não encontra respaldo em decisões, será um desafio ao próprio Judiciário, eis que o Código de Processo Civil atual reforça a boa-fé entre as partes, devendo coibir práticas desleais e abusivas.

E sobre os direitos o promissário cessionário ou cessionário ou promitente cessionário, devemos entender que a promessa de compra e venda ou qualquer outro negócio jurídico imobiliário, que tenha por objetivo a transferência da propriedade, não se limita apenas a um contrato preliminar, nesse entendimento nos ensina:

Por aí se vê que o titular da promessa de cessão tem hoje os mesmos direitos e regalias conferidas ao promissário comprador. A lei apenas faz uma exigência a mais para o promitente cessionário: que esteja imitado na posse do imóvel. Como, porém, na quase totalidade dos compromissos há também transferência da posse, a exigência da Lei 4.380 passa praticamente despercebida e sem maiores consequências. O que se tem notado, portanto, é uma ampliação cada vez maior dos casos em que se reconhece o direito real e o direito à adjudicação compulsória em favor do adquirente do imóvel. **(AZEVEDO JR., 2013, p. 290)**

Vale destacar que, apesar de críticas, o Código Civil de 2002 e leis especiais, a promessa de compra e venda ganhou força e mais garantias aos adquirentes de imóveis sendo cada vez mais cristalino o movimento de desjudicialização do instituto da Adjudicação Compulsória.

Portanto ressaltar que acesso à Justiça não se faz somente na via judicial, devemos modificar tal entendimento, pois demorar 10 anos para resolução de um processo, está longe de ser duração razoável, onde a desjudicialização não só desse instituto como de outros, seguindo os parâmetros de outros que já conseguimos promover na via extrajudicial, tais como: divórcio, inventário, retificação de metragem e mais recentemente usucapião.

1.3.2. Procedimento Comum, Sumário ou Sumaríssimo.

O Decreto Lei nº 58/37 determina em seu art. 16 que o procedimento a ser adotado para as ações seria o rito sumaríssimo, o que para a esmagadora doutrina que leciona sobre o tema que tratava-se de um equívoco, onde o correto seria o rito sumário.

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. **(BRASIL, 1937)¹¹**

Como mencionamos a doutrina não se conformou com a redação do referido artigo, e entendeu que o Procedimento deveria ser o Sumário.

{...} Trata-se, pois, de demanda de substituição de declaração de vontade (tendo, assim, a mesma natureza da demanda prevista nos arts. 466-A e 466-B do CPC), mas que recebe tratamento em separado, incidindo unicamente nos casos em que a obrigação de emitir declaração de vontade nasce de uma promessa de compra e venda de bem imóvel. A “ação de adjudicação compulsória” seguirá, sempre, o procedimento sumário (art. 16 do Decreto-lei nº 58/37), qualquer que seja o valor da causa. **(CÂMARA, 2007, p. 293)**

Inicialmente entendíamos como a doutrina, que seria o caso da ação de adjudicação compulsória se proceder pelo rito sumário, seguindo inclusive o entendimento da doutrina.

Além da impropriedade da locução, o legislador extravagante ainda incidiu no mesmo equívoco do legislador ordinário: o procedimento sumário, nas grandes comarcas, dado o acúmulo das pautas de audiências, é mais demorado que o ordinário. Ademais, como veremos adiante, as provas que se fazem no processo de adjudicação compulsória são necessariamente documentais, inexistindo dilação. **(CREDIE, 2004, p. 107)**

¹¹ BRASIL. DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Publicada no Diário Oficial da União em 13/12/1937. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em 10 de fevereiro de 2017.

A doutrina como podemos observar sempre entendeu como ser o procedimento sumário como o rito correto a ser adotado, mas ocorre que processos com a natureza e intuito da adjudicação compulsória foram propostas na esfera dos juizados especiais, alguma com sucesso outras sem ser admitidas, sendo interessante mencionar ambos casos.

A controvérsia jurisprudencial foi tema, inclusive, do Enunciado nº 8 do FONAJE(fórum nacional dos juizados especiais): “ENUNCIADO 8 – As ações cíveis sujeitas aos procedimentos especiais não são admissíveis nos Juizados Especiais.”¹²

Ocorre que no Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, algumas ações de adjudicação compulsória, foram aceitas, analisadas e julgadas, em sede de Juizados Especiais Cíveis, nº 0009196-60.2014.8.16.0170/0:

RECURSO INOMINADO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO NOS TERMOS DO ARTIGO 51, INCISO IV, DA LEI N.º 9.099/95 E ENUNCIADO 08 DO FONAJE. RITO SUMARÍSSIMO. COMPETÊNCIA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. SENTENÇA ANULADA. 1. O Juizado Especial Cível é competente para o julgamento de ação de Adjudicação Compulsória, tendo em vista se tratar de procedimento de rito sumaríssimo, regulada pelos artigos 15 a 17 do Decreto-Lei nº 58/1937, com redação conforme a Lei nº 6.014/73, pelo que inexistente qualquer prejuízo aos réus que a sua tramitação se dê em sede de Juizado Especial Cível. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. , decidem os Juízes Integrantes da 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, conhecer e dar provimento ao recurso, nos exatos termos do voto, anulando-se a (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0009196-60.2014.8.16.0170/0 - Toledo - Rel.: Vanessa de Souza Camargo - - J. 06.11.2015). (PARANÁ, 2015)¹³

¹² BRASIL. Fórum Nacional dos Juizados Especiais. FONAJE. “ENUNCIADO 8 – As ações cíveis sujeitas aos procedimentos especiais não são admissíveis nos Juizados Especiais.”. Disponível em: < <http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>>. Acesso em 18 de Março de 2017.

¹³ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Toledo. Recurso Inominado Processo nº 0009196-60.2014.8.16.0170/0, 1ª Turma Recursal. Relatora: Vanessa de Souza Camargo, Julgamento: 06/11/2015 Disponível em: < <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/2100000001612421/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0009196-60.2014.8.16.0170> > Acesso em 10 de Fevereiro de 2017.

Bem como No mesmo sentido o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Processo nº 71006067532: que afirmam não existir qualquer prejuízo a parte contrária o procedimento ocorrer em sede de Juizados Especiais.

Ementa: AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRELIMINARES AFASTADAS. DEMONSTRADA A AQUISIÇÃO PELA AUTORA DA FRAÇÃO DE TERRA OBJETO DA AÇÃO. PROVA DOCUMENTAL HÁBIL A CORROBORAR A PRETENSÃO INICIAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71006067532, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgado em 09/06/2016) **(RIO GRANDE DO SUL, 2016)**¹⁴

Em posição contrária, infelizmente, caminha o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, 0034149-68.2015.8.19.0203:

0034149-68.2015.8.19.0203- RECURSO INOMINADO 1ª
 Ementa Juiz(a) SIMONE DALILA NACIF LOPES -
 Julgamento: 03/08/2016 - CAPITAL 5 TURMA RECURSAL
 DOS JUIZES CÍVEIS
 RECURSO Nº: 0034149-68.2015.8.19.0203 RECORRENTE:
 CYRELA PALERMO EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA RECORRIDO: JENNIFER SANTOS
 PEREIRA E DANIEL BRITO VOTO Os autores alegam que
 adquiriram um imóvel junto ao réu. Narram que efetuaram o
 pagamento de R\$ 1849,86, referentes aos emolumentos da
 escritura de cessão de direitos do aludido imóvel. Sustentam que
 a escritura foi assinada em 26/09/2014. Por fim, afirmam que até
 a presente data não lhes foi entregue uma cópia do referido
 documento, nem do comprovante do registro junto ao
 RGI. {.....} A sentença merece reforma Verifico que os autores
 requerem a entrega da escritura pública de cessão de direitos do
 imóvel objeto da lide, devidamente registrada, sem qualquer
 ônus, sendo assim voto para extinguir o feito sem resolução do
 mérito por falta de interesse processual, pois há
 incompatibilidade do estrito rito estabelecido pela Lei nº
 9.099/95 com o pedido formulado
 de adjudicação compulsória que obedece rito processual
 especial. Desta forma, VOTO no sentido de DECLARO, de

¹⁴ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Recurso Cível Nº 71006067532, Terceira Turma Recursal. Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgamento: 09/06/2015 Disponível em:

<http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=71006067532&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&requiredfields=ct%3A6&as_q=+#main_res_juris> acesso em 18 de Março de 2017.

ofício, extinto sem resolução do mérito, na forma do artigo 51, II, da Lei nº 9.099/95, porém na forma dos fundamentos desta decisão. Sem custas, eis que não ocorrida a hipótese do artigo 55, da Lei 9.099/95. Rio de Janeiro, 07 de Julho de 2016 SIMONE DALILA NACIF LOPES JUÍZA RELATORA PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO QUINTA TURMA RECURSAL. (RIO DE JANEIRO, 2016)¹⁵

Não podemos nos esquecer que a base da ação, seu objetivo, é a outorga de escritura de compra e venda, sem a necessidade de dilação probatória complexa, ou prolongada sendo a fundamental a análise documental, que pode ocorrer em análise breve. E a sentença conforme o art. 501 do Código de Processo Civil de 2015 produzirá os mesmos efeitos que a assinatura do promitente, onde não vislumbramos maiores problemas na ação ser em sede de juizados especiais.

Portanto, em nosso ponto de vista, seria plenamente cabível o procedimento sumaríssimo, ou dos juizados especiais, uma vez que, não há necessidade de dilação probatória, raras vezes depoimento pessoal, que pode ser realizado em sede de Juizado Especial, e o que é mais importante, ganha em celeridade e economia processual, que são princípios basilares dos juizados especiais, não podendo, existir um preconceito com o procedimento.

Mas com o advento do Código de Processo Civil de 2015, o parágrafo único do art.1.049, levou o procedimento a ser adotado para o Comum:

Art. 1.049. Sempre que a lei remeter a procedimento previsto na lei processual sem especificá-lo, será observado o procedimento comum previsto neste Código.

Parágrafo único. Na hipótese de a lei remeter ao procedimento sumário, será observado o procedimento comum previsto neste Código, com as modificações previstas na própria lei especial, se houver. (BRASIL, 2015)¹⁶

¹⁵ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Recurso Inominado. Processo nº 0034149-68.2015.8.19.0203, 5ª Turma Recursal. Juíza Relatora: Simone Dalila Nacif Lopes, Julgamento: 03/08/2016 Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0>> acesso em 10 de Fevereiro de 2017.

¹⁶ BRASIL. Código de Processo Civil (2015. Lei nº 13.105/2015. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

O que nos demonstra um desperdício de tempo, pois o procedimento poderia ser transferido para os juizados especiais cíveis, uma vez que não a parte contrária não sofreria qualquer prejuízo, respeitando-se o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

Contudo admitindo o Procedimento Comum a ser o adotado para ação de adjudicação compulsória, e sendo bem utilizado, por todas as partes do processo, pode ser mais dinâmico e célere o processo, desde que seja o Procedimento Comum com a Tutela da Evidência, prevista no art. 311, IV do Código de Processo Civil, que transcrevemos:

Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

.....

IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável. **(BRASIL, 2015)**¹⁷

Vale destacar que a tutela da evidência, é uma tutela provisória, mas que no caso da Ação de Adjudicação Compulsória, pode ser bem útil, pois é uma antecipação da tutela.

Denomina-se *tutela da evidência* à tutela provisória, de natureza satisfativa, cuja concessão prescinde do requisito da urgência (art. 311). Trata-se, então, de uma *tutela antecipada não urgente*, isto é, de uma medida destinada a antecipar o próprio resultado prático final do processo, satisfazendo-se na prática o direito do demandante, independentemente da presença do *periculum in mora*. Está-se, aí, pois, diante de uma técnica de aceleração do resultado do processo, criada para os casos em que se afigura *evidente* (isto é, dotada de probabilidade máxima) a existência do direito material. **(CÂMARA, 2015, p. 169, grifo do autor)**

¹⁷ BRASIL. Código de Processo Civil (2015. Lei nº 13.105/2015. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105.htm>. Acesso em 18 de março de 2017.

Também nessa linha de raciocínio o assim lecionam sobre o tema:

A aplicação da hipótese de tutela provisória de evidência acima exige o preenchimento de três pressupostos.

O primeiro deles é que a evidência seja demonstrada pelo autor e não seja abalada pelo réu mediante prova exclusivamente documental. Deve tratar-se de causa cuja prova seja basicamente documental. Uma interpretação extensiva permite que se considere aí abrangida a prova documentada (como a prova emprestada ou produzida antecipadamente), bem como a evidência dos fatos que independem de prova ou mais provas (como o notório, o incontroverso e o confessado).

O segundo é que o autor traga prova documental (ou documentada) suficiente dos fatos constitutivos do seu direito, que, por isso, já é evidente.

E o terceiro é a ausência de contraprova documental suficiente do réu, que seja apta a gerar “dúvida razoável” em torno: a) fato constitutivo do direito do autor; ou b) do próprio direito do autor – quando adequadamente demonstrado fato que o extinga, impeça ou modifique. **(DIDIER JR., BRAGA e OLIVEIRA, 2016, p. 641-642, grifo dos autores)**

Mas vale ressaltar que o procedimento comum ainda assim é mais lento que o procedimento nos juizados especiais, sendo assim perdeu uma grande oportunidade o legislador de transferir o procedimento da ação de adjudicação compulsória para seguir o procedimento dos juizados especiais.

Ainda assim, mesmo com a nova sistemática processual, a audiência de conciliação ou outro método de resolução de conflitos, pode ser utilizado, otimizando assim o que realmente pretendia o legislador.

A promessa de compra e venda ou outro negócio jurídico imobiliário, quitada, devidamente registrada junto ao Registro de imóveis competente, com matrícula registral individualizada, e que tenha ocorrido a negativa por parte do promitente vendedor em assinar a escritura definitiva, tem o direito o promissário comprador ou quem ocupar sua posição em virtude de negócio jurídico imobiliário oneroso, nasce o direito a procurar o Poder Judiciário para buscar a tutela jurisdicional, uma obrigação de fazer, ou uma sentença que substitua a vontade do promitente vendedor.

Ao promitente vendedor, ao entrar em Mora, ou seja, no momento que o valor contatado for quitado ou ainda que não seja mais cabível a execução desse crédito, em virtude do não pagamento, crédito prescrito, que pode ser configurado com certidões negativas, surge uma obrigação do promitente vendedor para o promissário comprador, a assinatura da escritura pública de compra e venda.

E finalizando sobre a questão judicial, a doutrina pacificamente entende que a sentença produzirá os mesmos efeitos que a declaração que deveria ser exteriorizada na escritura pública de compra e venda.

Do pré-contrato (promessa ou compromisso) nasce, portanto, ao credor o direito à conclusão do contrato principal. Se o devedor não cumpre a obrigação, será lícito ao credor obter uma condenação daquele a emitir a manifestação de vontade que se obrigou, por meio de uma sentença que, uma vez transitada em julgado, produzirá os efeitos da declaração não emitida (art.641).
(THEODORO JÚNIOR, 2002, p. 152)

A sentença será apresentada junto ao Registro de Imóveis para registro, para que produza seus efeitos, como a publicidade, garantindo a eficiência do sistema registral, dando suporte garantia e segurança jurídica a qualquer um que tenha interesse futuro no imóvel.

O registro da sentença não é propriamente uma forma de execução. Tem apenas a função própria dos atos de registro público: eficácia *erga omnes*, transferência dominial, criação de direito real etc., tal como ocorreria com a transcrição do contrato principal se firmado fosse diretamente pelas partes. Deve o registro, no entanto, ser feito mediante mandado do juiz da ação.
(THEODORO JÚNIOR, 2002, p. 154, grifo do autor)

Quer seja no Procedimento Comum quer seja no Procedimento dos Juizados Especiais o procedimento a ser adotado na Ação Adjudicação Compulsória, deve o ser mais célere, pois encontramos procedimentos que duraram quase 10(dez) anos, o que está longe de ser duração razoável do processo, que tanto se busca. Ainda podemos incluir os casos, que sequer vão ao Poder Judiciário, eis que tamanha a dificuldade e demora na resolução da matéria, ainda que não se trate de matéria complexa, onde apenas uma análise probatória de documentos é o suficiente para a resolução da lide e conseqüente regularização imobiliária da parte.

2. DESJUDICIALIZAÇÃO DE INSTITUTOS

2.1. Breve Análise da Usucapião Administrativa

Nosso ordenamento jurídico vem introduzindo cada vez mais os métodos administrativos (extrajudiciais) para resolução de questões jurídicas diversas, desde que consensuais e obedecidos os respectivos requisitos e procedimentos. Apenas a título de exemplificar o que já foi introduzido em nosso ordenamento temos: Divórcio, Inventário, Retificação de Metragem.

A Lei nº 13.105 de 2015, que instituiu o Código de Processo Civil atual, vem mantendo o ritmo de estímulo à resolução de conflitos por meios extrajudiciais, ou administrativos uma vez que, o Poder judiciário encontra-se completamente saturado, esgotado, com milhares de novas ações todos os dias em nossos tribunais, com ações consensuais que poderiam migrar para procedimentos extrajudiciais.

Sempre acreditando na resolução consensual e administrativa, sendo assim acreditamos que alguns institutos podem ser flexibilizados para a via administrativa, métodos de resolução de conflitos extrajudiciais, o que não significa que tais medidas, não possam ser revistas judicialmente, desde que o prejudicado demonstre.

Apenas para termos parâmetros de Institutos já utilizados na via administrativa, iniciaremos uma breve análise da Usucapião Administrativa ou Registral.

O Código Civil de 2002¹⁸ (art.1.238 e ss) afirma que a aquisição da propriedade se dará pela Usucapião, pelo Registro, ou por Acessão. O presente trabalho não se reportará a Acessão, apenas fará comentários a respeito da modalidade de Usucapião introduzida pelo Código Civil de 2015 e ao Registro.

¹⁸ BRASIL. Código Civil, Lei nº10.406/2002, Publicada no Diário Oficial da União em 11/01/2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

A Usucapião instituída através do Código de Processo Civil de 2015, que incluiu o art.261-A na Lei de Registros Públicos¹⁹, atribuiu a possibilidade o requerente buscar na via administrativa registral a satisfação de sua pretensão, desde que respeitados os requisitos inseridos no referido artigo.

Inicialmente, é importante que se diga que não há inconstitucionalidade alguma na desjudicialização da usucapião. Ver-se nela algo de inconstitucionalidade seria apenas n reflexo da “boca torta feita pelo cachimbo”, conforme diz o dito popular. Nada há na Constituição Federal a desautorizar tal medida.

Não há qualquer óbice constitucional em levar para outro órgão, que não o judicial, o reconhecimento da usucapião, desde que, obviamente, não se afronte o insculpido no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, isto é, eu não se exclua a possibilidade da discussão judicial do tema, se de natureza não jurisdicional for o órgão que receber a incumbência.

Não representa nenhum risco para o aludido dispositivo constitucional a usucapião extrajudicial registral, a qual, conforme se verá, tem, por entendimento uníssono no Direito brasileiro, caráter administrativo, de modo que permite sempre, e a qualquer tempo, a revisão judicial. **(BRANDELLI, 2016, p. 15)**

Nesse mesmo sentido de desjudicialização o Código que instituiu a Usucapião na via Administrativa, aumentando a força e função do Oficial de Registro de Imóveis pois de acordo com o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em seu enunciado nº 108 das primeiras impressões sobre o Novo Código de Processo Civil determinando que somente será aceito na via judicial se tiver percorrido e sem êxito na via administrativa:

Enunciado 108: A ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial. Justificativa: A usucapião, como todo e qualquer processo, precisa preencher determinadas condições, dentre as quais o interesse processual, que é exatamente a necessidade de a parte buscar na via jurisdicional o que não poderia conseguir extrajudicialmente. Dessa forma, a usucapião que não encontre óbice ou empecilho em sede administrativa não tem acesso ao Poder Judiciário,

¹⁹ BRASIL. Lei nº6.015/73 de 31 de Dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial da União em 31/12/1973. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em 10 de Março de 2017.

exatamente como não tem, também, qualquer outro ato que possa ser praticado nos tabelionatos. **(RIO DE JANEIRO, 2015)**²⁰

Portanto, não há razão ou motivo para alvoroço, ao contrário, ao ser comandado pelo Oficial de Registro de Imóveis o procedimento da Usucapião, passa a ser administrada por quem possui o conhecimento específico e é o destinatário final do procedimento. Sendo assim o profissional mais habilitado para a resolução do caso.

O Registrador pode e deve presidir os processos de reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião em que não há lide, por ser atividade que lhe é mais afeta do que ao Juiz.

É o Oficial de Registro de Imóveis, dentre todos os profissionais do direito, aquele a quem a usucapião não litigiosa de bens imóveis é mais afeta pela própria natureza jurídica da função registral imobiliária. **(BRANDELLI, 2016, p. 17)**

Vale ressaltar que o Registrador responde em casos de fraude e todo o processo é amigável, mantendo uma política de resolução de conflitos extrajudiciais que o Código Civil atual adota, que gera economia processual e celeridade.

O procedimento comum extrajudicial registral é presidido e decidido pelo Oficial de Registro de Imóveis.

O Oficial deve receber as provas apresentadas a respeito da alegada ocorrência da aquisição do direito real imobiliário pela usucapião e analisar se há provas suficientes para formar sua convicção ou se necessita de mais provas, as quais deverá produzir ou solicitar que se produza.

A final, havendo provas suficientes, ou não as havendo porque não são possíveis de produzir, ou porque a parte interessada não as produziu apesar de solicitadas e possíveis, deverá decidir, positiva ou negativamente, o pedido do feito.

Trata-se de cognição profunda, apesar de extrajudicial, na qual o Oficial deve entrar no mérito da questão, além dos formais, isto é, além de verificar se há o preenchimento dos requisitos formais do processo administrativo, bem como das normas registrais, deverá o Oficial verificar se houve a ocorrência dos requisitos materiais para a aquisição do direito real imobiliário pela usucapião. **(BRANDELLI, 2016, p. 103)**

²⁰ RIO DE JANEIRO. CEDES- Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Aviso Conjunto TJ/CEDES 22/2015. Enunciado 108: “A ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial”. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br/documents/10136/71563/aviso-conj-tj-cedes-22-2015.pdf>> acesso em 18 de Março de 2017.

Portanto se a Usucapião, que é meio de aquisição originária, não sendo necessário comprovação de pagamento, registro ou qualquer outro título, sendo necessário se comprovar o tempo de posse, sem contestação, sendo assim, com origem e efeitos muito maiores que a Adjudicação, pode ser realizada na esfera administrativa, entendemos que a Adjudicação Compulsória também, por simples medida de equidade, balanço e harmonia entre os institutos.

Se no contrato não há cláusula de arrependimento, diante do próprio desinteresse do vendedor em outorgar a escritura definitiva ou, mesmo, do falecimento ao transcurso do pagamento, nascerá a necessidade do promissário comprador ajuizar ação de outorga de escritura ou ingresso com pedido de alvará em inventário, o que demanda desperdício de tempo e energia, frustrando-se assim a diretriz ética da obrigação como um processo direcionado ao efetivo adimplemento, através de uma relação solidária e cooperativa entre as partes. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 651-652)**

O novo procedimento da Usucapião na via registral, vem sendo alvo de críticas por grande parte da doutrina, pois, diferentemente da retificação de metragem na via extrajudicial, que não necessita de anuência expressa dos confrontantes/notificados, no procedimento da Usucapião é obrigatória a anuência expressa do(s) titular(es) que constarem na transcrição da matrícula do imóvel.

O silêncio desses titulares não representa consentimento, mas discordância, o que é aplicação da regra geral do Direito Civil, segundo o qual, o silêncio não representa anuência, retirada do art. 111 do Código Civil (*quem cala não consente*). Eis que a grande dificuldade para a concretização desse novo meio de usucapião, pois dificilmente haverá tal concordância expressa, o que coloca o instituto em dúvida quanto à sua efetividade. De toda sorte, anote-se que essa notificação poderá ser realizada pelo registrador pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento. **(TARTUCE, 2017, p. 218, grifo do autor)**

Mas ainda que admitida na via extrajudicial a usucapião ainda necessita de uma nova postura do legisladores principalmente na questão da anuência expressa do titular do registro, eis que o procedimento não deverá ser resolvido, nesse caso na via extrajudicial.

2.2. Breve Análise do Procedimento de Retificação de Metragem

Estando o Registro em desconformidade com a realidade do imóvel, pode ser retificado o registro pela via judicial ou pela via administrativa(extrajudicial), desde que, obedecidos os requisitos legais.

Em virtude do princípio da legitimidade ou da presunção de veracidade, o Registro deve refletir a verdade, não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo deste direito. Assim, qualquer inexatidão do assento deve ser retificada, a fim de que reflita perfeitamente a realidade. **(LOUREIRO, 2017, p. 663)**

O procedimento de Retificação de Metragem pela via administrativa, instituído pela Lei nº 10.931 de 2004²¹, que alterou diversas lei, tais como de incorporações, nos apresentando ao patrimônio de afetação, e sobre o que nos diz respeito à Lei de Registros Públicos em seus artigos 167, 212, 213 e 214, sendo que os artigos 212, 213 e 214, tratando exclusivamente da possibilidade da Retificação de Metragem na via administrativa.

Se o registro objetiva conceder publicidade da situação de todos os imóveis que perfilham o comércio jurídico, não haveria qualquer segurança se a realidade material de cada bem imóvel não pudesse ser identificada com precisão absoluta. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 268)**

O procedimento de retificação será por iniciativa do próprio oficial de registro ou por provocação da parte interessada, atendendo os requisitos do art. 213 da Lei de Registros Públicos²².

²¹ BRASIL. Lei nº10.931/04 de 02 de Agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial da União em 03/08/2004. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/L10.931.htm>. Acesso em 10 de Março de 2017.

²² BRASIL. Lei nº6.015/73 de 31 de Dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial da União em 31/12/1973. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em 10 de Março de 2017.

O principal requisito para que seja produtivo o procedimento de retificação extrajudicial é que a mesma não seja contestada pelos proprietários dos imóveis lindeiros, ou caso seja, que as partes encontrem um consenso, extinguindo qualquer divergência, o procedimento para ser administrativo, obrigatoriamente deverá ser consensual.

Os avanços práticos com a possibilidade de retificação de registro na via extrajudicial são a economia processual e principalmente a celeridade, pois o Oficial de Registro de Imóveis, por ser um serviço especializado em imóveis, possui técnica que o Poder Judiciário não tem, ficando apenas os casos não consensuais para o Poder Judiciário resolver, o que também ajudou a desafogar a Justiça.

A Lei 10.931/04 introduziu importantes e significativas alterações no procedimento relativo às retificações no registro imobiliário, transferindo para o registrador o procedimento, reservando ao Poder Judiciário somente os casos em que há, efetivamente, litigiosidade entre as partes.

Trata-se de reconhecimento expresso da relevância da função registral, visando dar celeridade e confiabilidade ao procedimento, uma vez que o registrador tem mais informações em sua serventia, além de conhecimento técnico especializado. **(FILHO, 2013, p. 239)**

O procedimento da retificação extrajudicial deve seguir alguns requisitos, mas o principal é que seja consensual, que podemos entender por anuência, mas esse consenso/anuência dos confrontantes pode se dar de três formas.

Entende-se por “confrontante” não apenas o proprietário do imóvel confinante, mas também o possuidor. No caso de condomínio, não será necessária a notificação de todos os condôminos, podendo qualquer um dos condôminos atuar como representante dos demais. No caso de condomínio edilício, seu representante é o síndico ou Comissão de Representantes. **(LOUREIRO, 2017, p. 667)**

A primeira forma de anuência se dá quando o confrontante sequer é notificado, mas de livre e espontânea vontade, ou seja, sem qualquer vício, assina o documento (planta) necessário para retificação.

A segunda forma de anuência ocorre quando o confrontante é notificado, e no prazo legal não apresenta qualquer impugnação ao procedimento, ocorrendo uma anuência tácita.

A terceira forma de anuência ocorre quando o confrontante é notificado, e apresenta, no prazo legal de 15 dias, impugnação fundamentada, e ocorrendo conciliação de interesses, se promoverá a retificação.

Vale ressaltar que apenas não se promoverá a retificação de metragem do registro se algum dos confrontantes/notificados apresentar impugnação fundamentada e que não ocorra conciliação entre as partes.

A Retificação de Metragem além das correções mais simples previstas no art. 213, também pode representar um aumento de área ao requerente, desde que não exista impugnação sobre esse aumento de área.

Ainda que a retificação implique em grande aumento de área registrada, será possível a via administrativa. As hipóteses de retificação previstas no art. 213 da Lei 6.015/1973 dizem respeito a equívocos em geral, correção de imprecisões, de contradições ou aperfeiçoamento dos dados já constantes nos títulos de propriedade, daí porque é de se presumir a boa-fé daquele que a requer. (LOUREIRO, 2017, p. 667)

Sendo assim a Retificação de Metragem Extrajudicial trouxe aos requerentes celeridade e economia processual, que são fatores para os proprietários muito importantes, pois imaginemos quantos negócios jurídicos não deixariam de ser realizados, por conta da demora do Poder Judiciário em promover a tutela pretendida.

A Grande diferença que encontramos em relação a Usucapião na pela via administrativa é a questão que enquanto na Usucapião Extrajudicial, é necessária a anuência expressa do titular do registro para reconhecimento do direito, caso contrário será considerado discordância, enquanto na Retificação de Metragem Extrajudicial o silêncio, será considerado como concordância, o que nos leva a crer que ainda que mais antiga a lei que introduziu a Retificação, tem maior efetividade.

Lembrando que a qualquer tempo, caso exista qualquer irregularidade, poderá o prejudicado procurar o Poder Judiciário para solucionar a eventual lide, respondendo o requerente e o profissional que elaborou o projeto.

Qualquer um dos três institutos seja a Retificação de Metragem, a Usucapião e por fim a Adjudicação Compulsória, todos são institutos relacionados a imóveis, que sendo analisados pelo Oficial de Registro de Imóveis, teríamos institutos mais próximos da realidade e com um aval de um profissional especializado no tema. Nosso legislador já tomou conhecimento da necessidade da desjudicialização dos institutos, tanto que, já o fez na Retificação de Metragem, e agora com o Código de Processo Civil vigente, também promoveu a Usucapião a esse estágio, somente deixando de lado, ainda que temporariamente, a Adjudicação Compulsória.

2.3. Análise sobre a Obrigatoriedade ou não da Escritura Pública

A escritura pública de compra e venda é o grande sonho de consumo daqueles que tem um contrato de promessa de compra e venda, eis que, apenas com a escritura pública, obrigatória em negócio jurídico imobiliário superior a trinta salários mínimos, que levada a registro ocorrerá a transferência da propriedade ocorrerá. Vale transcrever que o art. 108 do Código Civil de 2002 assim determina:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. **(BRASIL, 2002)**²³

A primeira hipótese que encontramos de documento particular que independe de escritura pública de compra e venda para que ocorra a transferência de titularidade junto ao Registro de Imóveis, é a que ocorre com o advento da Lei nº

²³ BRASIL. Código Civil, Lei nº10.406/2002, Publicada no Diário Oficial da União em 11/01/2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 15 de março de 2017.

9.514/97, que é a lei que instituiu a alienação fiduciária, que em seu artigo 38 assim determina:

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública. **(BRASIL, 1997)**²⁴

Cabe ressaltar que a alienação fiduciária de imóveis representou uma verdadeira revolução no financiamento imobiliário, onde a garantia maior a quem empresta o dinheiro para a realização do negócio jurídico imobiliário em relação a possibilidade de retomada do imóvel.

Com o advento da Lei nº 9.514/97, o legislador procura atender as demandas conseqüentes à evolução social, estimulando o financiamento imobiliário mediante a implantação de maiores garantias pela via da fidúcia. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 401)**

O negócio jurídico imobiliário é compreendido de forma simples, o comprador escolhe imóvel de seu agrado, e de acordo com suas possibilidades de pagamento e procura uma instituição financeira pública ou privada ou até mesmo um particular para a realização do negócio.

Na relação contratual da alienação fiduciária existem duas partes contratantes: o credor fiduciário e o devedor fiduciante. O credor fiduciário será quem fornecerá o dinheiro para aquisição do imóvel, mantendo a propriedade resolúvel e devedor fiduciário será quem vai arcar com o pagamento, terá a posse direta do bem imóvel, e conseqüentemente, deverá arcar com os pagamentos combinados junto ao credor.

²⁴ BRASIL. LEI Nº 9.514 de 20 de Novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial da União em 21/11/1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

As instituições financeiras que não tem o interesse o imóvel para sua exploração direta, via de regra, tem sim, o interesse nos juros sobre o valor financiado para a aquisição do imóvel, onde o credor fiduciário ainda que seja o proprietário do imóvel junto ao Registro de Imóveis, essa propriedade não tem caráter definitivo, serve apenas como garantia do credor fiduciário para que o devedor fiduciante, possuidor direto e proprietário de fato, haja vista que este responde pelo imóvel, seja compelido a efetuar o pagamento, não podemos achar que as instituições financeiras são entidades sem fins lucrativos.

O Sistema consiste na transmissão da propriedade do devedor ao credor (fiduciário) como direito de garantia de caráter resolúvel. Ou seja, o credor não deseja a coisa, mas se investe na condição de seu titular temporário, como forma de pressionar o devedor a pagar o financiamento do débito. Uma vez pago, consolida-se definitivamente a propriedade com o devedor fiduciante. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 401)**

A grande vantagem da alienação fiduciária é que os procedimentos são mais céleres, ou seja, ao final do período de pagamento não é necessário a elaboração de novo instrumento, sendo suficiente a simples averbação/registro da quitação, para a transferência da propriedade do imóvel.

Com o pagamento da dívida e seus consectários resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, passando o devedor fiduciante à desejada qualidade de proprietário pleno em lugar de possuidor direto. Incumbe-se ao credor o decorrente dever de fornecimento, em trinta dias, do termo de quitação e, se não observar esse prazo, impõe-se-lhe a lei pena de multa em favor do fiduciante (agora credor), de meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato (artigo 25, §1º), mediante o qual pleiteará o adquirente, averbação e cancelamento do gravame de garantia, junto ao Registro de Imóveis onde fora averbada a condição social. Esse recibo de quitação vem corresponder ao que se conhecia por cédula de quitação hipotecária. **(AGHIARIAM, 2006, p. 402)**

Vale destacar que na alienação fiduciária ao término do pagamento pelo devedor fiduciante não é necessário que seja formalizada uma escritura pública de compra e venda, com gastos desnecessários com certidões, e a própria escritura pública, sendo necessário apenas a comprovação da quitação, para apresentação

junto ao Registro de Imóveis competente, gerando assim uma economia ao adquirente.

Há nítida vantagem, comparativamente ao modelo jurídico da promessa de compra e venda, eis que será dispensada a exigência de realização de um segundo contrato, que muitas vezes culmina na necessidade do devido processo legal a fim de se obter a outorga da escritura definitiva de compra e venda, a ser levada ao RGI. (FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 402)

A cristalina facilidade em sua instituição, praticidade da retomada, ainda que em tese, fez com que a alienação fiduciária de imóveis ganhasse força no nosso cenário nacional.

Mas temos a necessidade da distinção da alienação fiduciária em detrimento da promessa de compra e venda ou outros instrumentos relacionados a negócios jurídicos imobiliários, se dá no momento em que o credor fiduciário se nega a entregar a quitação para tornar a propriedade plena, ou quando o promitente vendedor se nega a outorga de escritura.

E também é mais ágil quando o devedor fiduciante não cumpre com seu pagamento, pois o credor fiduciário, após o procedimento extrajudicial, poderá resolver o contrato, consolidar a propriedade e levar em último caso o imóvel a leilão extrajudicial, sendo, portanto, um procedimento, ainda que longe do ideal, mas passível de maior segurança e garantia a quem aporta o dinheiro, ou seja, as instituições financeiras.

Concordamos com a possibilidade de ser a alienação fiduciária de imóvel, uma verdadeira revolução na comercialização dos imóveis, pois possibilitou um amplo acesso da população que não tem recursos próprios

Para fins de quebra tradicional de formalidade de constituição de instrumentos, a lei dispensa, para reconhecimento de eficácia, o instrumento público como veículo do negócio jurídico, afasta, inclusive, a obrigação determinada no artigo 108 do Código Civil no exigir forma pública para venda de imóveis de valor superior a trinta salários. (AGHIARIAM, 2006, p. 399)

Cabe destacar que com o término do pagamento pelo devedor fiduciante, é extremamente mais célere a transmissão da propriedade do credor fiduciário, sendo necessário que o devedor, agora proprietário, apresente prova da quitação, para que o Oficial de Registro de Imóveis promovendo o cancelamento do gravame e transferindo plenamente a propriedade ao devedor fiduciário.

Avulta considerar que com a integralização do pagamento, basta que o devedor exiba ao oficial do registro a quitação do preço para que seja averbado o cancelamento da propriedade fiduciária. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 402)**

Ainda que não seja objeto direto do presente trabalho, a alienação fiduciária é um meio mais célere e eficaz que outros instrumentos de negócio jurídico imobiliário onde é necessário a participação de instituição financeira pública ou privada, é um exemplo a ser seguido em outros segmentos.

A segunda hipótese que encontramos de documento particular que independe de instrumento de escritura pública para confirmar a transferência de titularidade junto ao Registro de Imóveis, é a presente no §6º do Art. 26 da Lei 6.766/79, pois prevê a possibilidade da apresentação de instrumentos relativos a negócios jurídicos imobiliários, na forma pública ou particular, para

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

.....

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. **(BRASIL, 1979)**²⁵

²⁵ BRASIL. Lei nº6.766/79 de 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Publicada no Diário Oficial da União em 20/12/1979. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

O próprio Conselho Nacional de Justiça(CNJ) aprovou o enunciado nº 87, que é relativo ao entendimento do art. 1.245 do Código Civil de 2002, que abaixo transcrevemos:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. **(BRASIL, 2002)**²⁶

Enunciado 87:

Art. 1.245: Considera-se também título translativo, para fins do art. 1.245 do novo Código Civil, a promessa de compra e venda devidamente quitada (arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil e § 6º do art. 26 da Lei n. 6.766/79). **(BRASIL, CJF)**²⁷

Também nesse mesmo entendimento da desnecessidade da escritura pública como requisito essencial para a transferência de propriedade junto ao Registro de Imóveis competente.

Ocorre que infelizmente o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, tem decidido pela interpretação restritiva do artigo 26, §6º da Lei 6.766/79, bem como do Enunciado nº87 do CNJ, pois entrariam em confronto com o Art. 108 do Código Civil.

Em recente manifestação o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo no Processo nº 1066059-56.2014.8.26.0100 afirmou pela impossibilidade de transferência de propriedade, no caso concreto, sem que exista uma escritura pública de compra e venda ou por sentença procedente em ação de adjudicação:

“A leitura não dá margem a equívocos. A promessa de compra e venda - ou seja, o compromisso -, em que não conste cláusula de arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular,

²⁶ BRASIL. Código Civil, Lei nº10.406/2002, Publicada no Diário Oficial da União em 11/01/2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

²⁷ BRASIL. Justiça Federal-Conselho da Justiça Federal- CJF. Jornadas de Direito Civil. Enunciados I, II, III e IV. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>>. Acesso em: 05 de Março de 2017.

desde que registrada, não confere ao promitente comprador o direito de propriedade, mas direito real à aquisição do imóvel.

E como se dá essa aquisição? O art. 1.418 o diz. Por meio de escritura definitiva - após o pagamento do preço. Se ela não for outorgada, cabe ao promitente comprador requerer ao juiz a adjudicação compulsória.

Logo, são duas as formas de o promitente comprador, que pagou o preço, adquirir a propriedade: por meio da outorga de escritura definitiva, ou por intermédio da adjudicação compulsória. O compromisso de compra e venda, ainda que lavrado por instrumento público e registrado, não dá ao promitente comprador senão o direito real de aquisição. A regra do art. 108 - Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País - só se considera observada, dessa forma, com a lavratura de escritura pública definitiva, uma vez que apenas ela transfere a propriedade.” (SÃO PAULO, 2015)²⁸

O Conselho da Magistratura do Estado de São Paulo, *Data Vênia*, adota um entendimento, completamente distante da realidade do nosso cotidiano, não se a função social da propriedade, constitucionalmente protegida, no art. 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988 assim determina:

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

.....
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;” (BRASIL, 1988)²⁹

²⁸ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo- Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo. Procedimento de Dúvida, Processo nº 1066059-56.2014.8.26.0100, 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível, Relator: ELLIOT AKEL. Publicado em 20 de Agosto 2015. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=8584572&cdForo=0>>. Acesso em: 18 de Março 2017.

²⁹ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil (1988), Publicada no Diário Oficial a União de 05 Outubro 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 18 de Março de 2017.

Devemos ressaltar que a função social da propriedade delimita que o proprietário tem limitações em sua propriedade, limitações essas que permitem que a sociedade como um todo evolua, conjuntamente e harmoniosamente.

A locução função social traduz o comportamento regular do proprietário, exigindo que ele atue numa dimensão na qual realize interesses sociais, sem a eliminação do direito privado do bem que lhe assegure as faculdades de uso, gozo e disposição. Vale dizer, a propriedade mantém-se privada e livremente transmissível, porém detendo finalidade que se concilie com as metas do organismo social. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 204, grifo do autor)**

Mas não é apenas o cidadão que deve obedecer tais preceitos, deve o Poder Público buscar soluções estimular o crescimento e a livre iniciativa, e conseqüentemente, métodos que proporcionem uma propriedade que se ajuste as constantes mudanças que vem ocorrendo.

Em termos concretos, haverá função social da propriedade quando o Estado delimitar marcos regulatórios institucionais que tutelem a livre iniciativa, legitimando-a ao mesmo tempo. **(FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 204-205)**

Ao nosso entendimento deveria ser melhor aproveitado o §6º do art. 26 da Lei 6.766/79, tanto pela doutrina quanto na jurisprudência, com interpretação restritiva e dando um caráter geral a uma legislação especial, não aceitando a promessa de compra e venda ou qualquer outro instrumento de negócio jurídico imobiliário, além da escritura pública de compra e venda, como título translativo capaz de alterar a propriedade junto ao Registro de Imóveis.

Situações essa que com sua aceitação acarretaria em celeridade e economia processual a diversos casos, mas infelizmente, não estarmos evoluindo em nossa legislação, onde nossos tribunais se abraçam no positivismo, que por muitos já foi deixado de lado, onde podemos destacar um claro exemplo no Código de Processo Civil vigente, que estimula os métodos de resolução de conflitos nas vias extrajudiciais.

2.4. Benefícios

A Lei nº 13.105 de 2015 que instituiu o Código de Processo Civil, manteve o processo de desjudicialização de institutos, bem como o incentivo dos métodos de resolução de conflitos pela via extrajudicial, como podemos observar dos artigos 3º e 4º do referido diploma legal, que abaixo transcrevemos:

Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei.

§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa. **(BRASIL, 2015)**³⁰

Todo e qualquer instituto no momento que passa a admitir a via administrativa como alternativa para a solução de conflitos é extremamente vantajoso para toda a sociedade, aliás não podemos acreditar que o acesso à Justiça ocorre somente junto ao Poder Judiciário.

Não se trata de desacreditar a Justiça estatal, mas de combater o excesso de litigiosidade que domina a sociedade contemporânea, que crê na jurisdição como a única via pacificadora de conflitos, elevando a um número tão gigantesco de processos aforados que supera a capacidade de vazão dos órgãos e estruturas do serviço judiciário disponível.

Em diversos países, a cultura social tem desviado grande parte dos conflitos para mecanismos extrajudiciais, como a mediação e a conciliação, que, além de aliviarem a pressão sobre a Justiça Pública, se apresentam em condições de produzir resultados substancialmente mais satisfatórios do que os impostos pelos provimentos autoritários dos Tribunais. **(THEODORO JUNIOR(COR.), OLIVEIRA(COR) e REZENDE(COR.), 2015, p. 11)**

³⁰ BRASIL. Código de Processo Civil (2015). Lei nº 13.105/2015. Publicada no Diário Oficial da União em 17/03/2015. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105.htm>. Acesso em 18 de março de 2017.

Para as partes envolvidas que passam a ter a sua disposição um serviço especializado para o bem da vida que se busca, seja em procedimento de inventário, divórcio e mais recente na usucapião.

O benefício apresentado na possibilidade da Adjudicação Compulsória na via administrativa seria grande, pois em diversos casos que acompanhamos pessoas que adquiriram seu imóvel, através de promessa de compra e venda ou até por cessão de promessa de compra e venda se deparam com enormes dificuldades para ver seu imóvel seu imóvel regularizado.

Além de que o maior beneficiário, além do promissário, que pode exercer a propriedade plena; é a própria coletividade, pois o Poder Público com a regularização da cadeia registral poder exercer sua essencial função fiscalizadora para arrecadar tributos, e reverter em benefícios para a sociedade.

Entendemos que os benefícios são enormes para ajudar a regularização fundiária, eis que nosso sistema registral está desatualizado, com transcrições ainda de terrenos, mas o alto custo e a burocracia elevada, faz com que muitos promissários compradores, ou cessionários, prefiram manter seus imóveis sem a devida regularização.

A possibilidade de Adjudicação pela via administrativa acarretaria uma economia processual e celeridade ao interessado, bem como diminuiria o acervo dos tribunais, aumentaria a arrecadação de tributos, em virtude de imposto de transmissão, por exemplo.

Os métodos consensuais, de que são exemplos a conciliação e a mediação, deverão ser estimulados por todos os profissionais do Direito que atuam no processo, inclusive durante seu curso (art. 3º, §3º). É que soluções consensuais são, muitas vezes, mais adequadas do que a imposição jurisdicional de uma decisão, ainda que esta seja construída democraticamente através de um procedimento em contraditório, com efetiva participação dos interessados. E é fundamental que se busquem soluções adequadas, constitucionalmente legítimas, para os conflitos, soluções estas que muitas vezes deverão ser consensuais. (CÂMARA, 2015, p. 5)

E ainda existem os casos de pessoas que tem contratos que não são escrituras públicas de compra e venda, que podem ser: promessa de compra e venda, cessão da promessa, ou promessa de cessão, com lapso temporal suficiente e contratos que representam justo-título, para a aquisição da propriedade através da Usucapião, mas que por preconceito junto ao instituto, preferem outros meios para a regularização do imóvel, talvez por uma ideia associada por muitos do invasor, que tomou posse de bem alheio, com uma conotação de apropriação, o que deve se respeitar, pois a pessoa efetuou o pagamento integral daquele imóvel e não quer que o registro conste como bem usucapido, ainda que, financeiramente sendo mais vantajoso, ora, é um direito da parte.

Ainda que sem a possibilidade de apurar um número exato de contratos de promessa de compra e venda que poderiam, pois muitas pessoas sequer tem interesse em regularizar a situação de seu imóveis, mas no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro mas podemos fazer uma análise dos processos que foram julgados em 2ª instância, e compreendido entre os anos de 2010 a 2017 foram julgados até agora 1.290 processos, onde acreditamos que caso a adjudicação compulsória fosse desjudicializada com toda e absoluta certeza teríamos um número bem menor de casos para o Poder Judiciário enfrentar, bem como um serviço extrajudicial especializado como o que é prestado pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

Portanto muito importante para ajudar a desafogar o Poder Judiciário seria a possibilidade do procedimento de adjudicação compulsória ser executado na via extrajudicial.

3. CONCLUSÃO

Os temas abordados no presente trabalho dispõe sobre a possibilidade da Adjudicação Compulsória de imóveis, adquirido por negócios jurídicos imobiliários onerosos, sejam esses por promessa de compra e venda, cessão da promessa ou promessa de cessão ser realizado na via extrajudicial, gerando celeridade e economia processual.

Foi analisado a evolução da promessa de compra e venda onde após o advento do Decreto-lei 58/37 passou a proteger os promissários-compradores, que até então podiam ver o compromisso ser desfeito a qualquer tempo antes da assinatura do contrato definitivo, escritura pública de compra e venda.

Foram abordadas as questões de direito material e processual da Ação de Adjudicação Compulsória, a possibilidade de flexibilização da comprovação da quitação, da rigidez jurisprudencial com a individualização do imóvel, bem como o retrocesso em levar a registro a promessa de compra e venda.

Notamos que alguns Tribunais Estaduais acertadamente receberam e julgaram algumas ações de adjudicação compulsória nos juizados especiais, ainda que a maioria dos tribunais julguem extintos sem julgamento do mérito tais processos em juizados especiais.

A jurisprudência e doutrina exigem a individualização do bem como condição da ação, o que a nosso entendimento parece cautelosa demais a posição de nossos tribunais, eis que basta que ao imóvel ter especificado suas medidas e confrontações, que poderia ser simplificado esse desmembramento, tanto na prefeitura quanto no Registro de Imóveis, onde não se leva em consideração a proteção constitucional a moradia.

O Código de Processo Civil vigente manteve viva a esperança de estímulo a resolução de conflitos por meios extrajudiciais, pois determinou que ainda que já

iniciada a lide, seja estimulada a resolução de conflitos mais harmoniosa entre as partes, gerando menor custo para a sociedade, celeridade e economia processual.

O que devemos buscar é uma informalidade, um desapego do rigor excessivo a forma, esquecendo o que por diversas vezes dificulta a resolução de situações fáticas que denotam apenas um positivismo excessivo tanto por parte da doutrina quanto da jurisprudência.

Os institutos já desjudicializados como a Retificação de Metragem e mais recentemente da Usucapião são exemplos de como podemos ter celeridade e economia processual, onde o principal responsável pela condução do procedimento é o Oficial de Registro de Imóveis, profissional mais adequado para a devida instrução dos institutos.

A Ação de Adjudicação Compulsória pode, sem qualquer menosprezo a função do Oficial de Registro de Imóveis, se processar por análise documental, que já é realizada em outros contratos imobiliários, mas que por um mero abandono legislativo tem que ser resolvido apenas pelo Poder Judiciário.

Como foi abordado durante todo esse trabalho, entendemos que o procedimento de Adjudicação Compulsória deveria ser simplificado, estando o mesmo em sede de Juizados Especiais Cíveis, ou completamente extrajudicial, tais como os procedimentos da Retificação de Metragem e da Usucapião.

Entendemos que o procedimento é muito lento, onde percebemos casos que duraram mais de uma década para obter uma prestação jurisdicional adequada ou em casos obter uma sentença que, ainda que existam todos os elementos para a adjudicação, falta um detalhe processual ou registral, que poderia ser convertido em aquisição plena, como é o caso da usucapião, onde não se trata de ignorar o Processo, mas adequá-lo a realidade do Direito buscado, pois perde-se tempo e dinheiro com a morosidade do Poder Judiciário.

A necessidade de alterações legislativas são gritantes pois apesar do Código de Processo Civil vigente adotar os mais diversos meios de resolução de fatos jurídicos, ainda estamos muito presos ao positivismo, até por receio de fraudes.

E aqui apresentamos alguns artigos que poderiam ser alterados, tais como: o art. 108 do Código Civil, que poderia flexibilizar a questão da escritura pública de compra e venda, como sendo documento hábil para a transferência de titularidade junto ao Registro de Imóveis, eis que na própria Alienação Fiduciária de Imóveis os contratos realizados não são escrituras públicas, mas que não necessitam de uma escritura pública, para confirmar o negócio jurídico, bastando apenas a apresentação da quitação para transferência total da propriedade.

Outro artigo que pode sofrer alteração é o Art. 216-A da Lei de Registros Públicos que instituiu a possibilidade de Usucapião Extrajudicial, mas sendo necessária a anuência expressa do titular que constar na matrícula do imóvel, onde a não manifestação no prazo legal, ainda que devidamente notificado, será considerado como discordância.

E por fim, mas não menos importante, o tema do presente Trabalho de Conclusão, da Adjudicação Compulsória de Imóveis, oriundos de promessa de compra e venda, cessão de promessa ou promessa da cessão, ou qualquer outro negócio jurídico imobiliário oneroso, que, com o intuito de ver uma parte da questão fundiária brasileira com possibilidade de maior transparência no sistema registral brasileiro, que apesar de 40 anos de Lei de Registros Públicos, a todo momento necessita de atualização e modernização, como todo nosso ordenamento jurídico, ousamos apresentar uma proposta para incentivar o legislador.

A proposta seria a inclusão do artigo 213-A na Lei de Registros Públicos, admitindo a possibilidade da Adjudicação Compulsória na via registral, extrajudicial, que seguindo os moldes de anuência do procedimento de Retificação de Metragem, deverá ser apresentado pelo requerente da adjudicação compulsória, os documentos, contratos que possuir, com a sequência registral de domínio, com a devida quitação, apresentando as certidões negativas próprias, os recolhimentos de tributos de transmissão devidos, e notificando o titular do registro, ou seu sucessor,

em caso de óbito, e este ao ser notificado em 30 dias úteis não apresentar qualquer impugnação específica, ou apresentando, que as partes entrem em acordo, será promovida a alteração de titularidade no Registro Público, onde o procedimento, presidido por quem é o profissional mais habilitado para sanar e esclarecer dúvidas a esse procedimento, o Oficial de Registro, que ainda pode em suspeita de fraude suscitar dúvida ou não existindo concordância/anuência do titular enviar ao Poder Judiciário, sabendo que em caso de fraude, o requerente responderá pelos danos civis, sem prejuízo da apuração penal ao crime de estelionato, para que assim a segurança jurídica ser garantida ao negócios jurídicos imobiliários que não possuam uma escritura pública de compra e venda, mas que pode ser regularizada na via extrajudicial, o que traria uma celeridade e economia processual, bem como um maior acesso à JUSTIÇA a milhares de promissários compradores, cessionários, promitentes cessionário, ou quaisquer outro interessado que possua algum contato imobiliário, que atenda aos requisitos mencionados.

4. BIBLIOGRAFIA

AGHIARIAM, H. *Curso De Direito Imobiliário*. 6ª. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. 413 p.

AZEVEDO JR., J. O. D. *Compromisso De Compra E Venda*. 6ª. ed. São Paulo: Malheiros, 2013. 350 p.

BRANDELLI, L. *Usucapião Administrativa*. São Paulo: Saraiva, 2016. 140 p.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil(1988)**, Publicada no Diário Oficial a União de 05 Outubro 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 18 de Março de 2017.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. REsp nº 51.064/CE, Relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 28/05/1996, Pesquisa de Jurisprudência do STJ, Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/listarAcordaos?classe=&num_processo=&num_registro=199400209177&dt_publicacao=19/08/1996> . Acesso em 10 de março de 2017.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. CJF. BRASIL. Justiça Federal-Conselho da Justiça Federal- CJF. Jornadas de Direito Civil. Enunciados I, II, III e IV. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>>. Acesso em: 05 de Março de 2017.

BRASIL. **Código Civil**, Lei nº10.406/2002, Publicada no Diário Oficial da União em 11/01/2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

BRASIL. **Código de Processo Civil (2015)**. Lei nº 13.105/2015. Publicada no Diário Oficial da União em 17/03/2015. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

BRASIL. **DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Publicada no Diário Oficial da União em 13/12/1937. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em 10 de fevereiro de 2017.

BRASIL. **Fórum Nacional dos Juizados Especiais. FONAJE**. “ENUNCIADO 8 – As ações cíveis sujeitas aos procedimentos especiais não são admissíveis nos Juizados Especiais.”. Disponível em: < <http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>>. Acesso em 18 de Março de 2017.

BRASIL. **Lei nº10.931/04 de 02 de Agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial da União em 03/08/2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/L10.931.htm>. Acesso em 10 de Março de 2017.

BRASIL. **Lei nº6.015/73 de 31 de Dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial da União em 31/12/1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em 10 de março de 2017.

BRASIL. **Lei nº6.766/79 de 19 de Dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Publicada no Diário Oficial da União em 20/12/1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em 18 de março de 2017.

BRASIL. **LEI Nº 9.514 de 20 de Novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Publicada no Diário Oficial da União em 21/11/1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em 18 de Março de 2017.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Súmula nº 239 de 28/06/2000: “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/docs_internet/SumulasSTJ.pdf>. Acesso em 18 de Março de 2017

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. AgRg no Ag 1120674/RJ, Relator SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 28/04/2009, Publicado no DJe de 13/05/2009, Pesquisa de, Jurisprudência do STJ, Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200802479443&dt_publicacao=13/05/2009>. Acesso em 18 de março de 2017.

CÂMARA, A. F. *Lições de Direito Processual Civil*. 14ª. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, v. II, 2007. 496 p.

CÂMARA, A. F. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. 1ª. ed. São Paulo: Atlas, 2015. 559 p.

CREDIE, R. A. *Adjudicação Compulsória*. 9ª. ed. São Paulo: Malheiros, 2004. 170 p.

DIDIER JR, F. *Curso De Processo Civil*. 17ª. ed. Salvador: Jus Podivm, v. 1, 2015. 786 p.

DIDIER JR., F. et al. *Curso De Direito Processual Civil*. 7ª. ed. Salvador: Jus Podivm, v. 5, 2017. 1119 p.

DIDIER JR., F.; BRAGA, P. S.; OLIVEIRA, R. A. D. *Curso de Direito Processual Civil*. 11ª. ed. Salvador: Jus Podivm, v. 2, 2016. 686 p.

DIDIER JR., F.; CUNHA, L. C. D. *Curso de Direito Processual Civil*. 13ª. ed. Salvador: Jus podivm, v. 3, 2016. 719 p.

FARIAS, C. C. D.; ROSENVALD, N. *Direitos Reais*. 6ª. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. 664 p.

FILHO, E. S. C. S. *Direito Registral Imobiliário*. Curitiba: Juruá, 2013. 326 p.

GONÇALVES, C. R. *Direito Civil Brasileiro*. 5ª. ed. São Paulo: Saraiva, v. III, 2008. 693 p.

GONÇALVES, C. R. *Direito Civil Brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, v. II, 2009. 408 p.

GONÇALVES, C. R. *Direito Civil Brasileiro*. 12ª. ed. São Paulo: Saraiva, v. 5, 2017. 661 p.

LOUREIRO, L. G. *Registros Públicos*. 8ª. ed. Salvador: Jus podivm, 2017. 1311 p.

MOREIRA, J. C. B. *Novo Processo Civil Brasileiro*. 21ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. 343 p.

PARANÁ. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Toledo**. Recurso Inominado Processo nº 0009196-60.2014.8.16.0170/0, 1ª Turma Recursal. Relatora: Vanessa de Souza Camargo, Julgamento: 06/11/2015 Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/2100000001612421/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0009196-60.2014.8.16.0170>> Acesso em 10 de Fevereiro de 2017.

RIO DE JANEIRO. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. Apelação Cível Processo nº 0008208-40.2011.8.19.0209, 7ª Câmara Cível. Relator: DES. ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH, Julgamento: 14/03/2012 Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003A5B7448E65C1F78F6C396AD30928D6194EC403201846&USER=>> acesso em 18 de Março de 2017.

RIO DE JANEIRO. **CEDES- Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. Aviso Conjunto TJ/CEDES 22/2015. Enunciado 108: “A ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial”. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br/documents/10136/71563/aviso-conj-tj-cedes-22-2015.pdf>> acesso em 18 de Março de 2017.

RIO DE JANEIRO. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. Recurso Inominado. Processo nº 0034149-68.2015.8.19.0203, 5ª Turma Recursal. Juíza Relatora: Simone Dalila Nacif Lopes, Julgamento: 03/08/2016. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0>> acesso em 10 de Fevereiro de 2017.

RIO DE JANEIRO. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. Apelação Cível Processo nº 0275297-07.2012.8.19.0001, 9ª Câmara Cível. Relator: DES. CARLOS AZEREDO DE ARAÚJO, Julgamento: 27/09/2016 Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000407815ED7A29C3DD2F61C02F0D2F43409C5053E373127&USER=>>> acesso em 18 de Março de 2017.

RIO DE JANEIRO. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. Apelação Cível Processo nº 0003294-42.2008.8.19.0045, 22ª Câmara Cível. Relator: DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA, Julgamento: 08/11/2016 Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000415BB67F0925C1636CE2697AB69931050C5054E25063B>> acesso em 18 de Março de 2017.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Recurso Cível Nº 71006067532, Terceira Turma Recursal. Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgamento: 09/06/2015 Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=71006067532&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&requiredfields=ct%3A6&as_q=+#main_res_juris> acesso em 18 de Março de 2017.

RODRIGUES, S. *Direito Civil*. 28ª. ed. São Paulo: Saraiva, v. 3, 2002. 430 p.

SÃO PAULO. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo- Conselho Superior da Magistratura do Estdo de São Paulo**. Procedimento de Dúvida, Processo nº 1066059-56.2014.8.26.0100, 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível, Relator: ELLIOT AKEL. Publicado em 20 de Agosto 2015. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=8584572&cdForo=0>>. Acesso em: 18 de Março 2017.

SCAVONE JUNIOR, L. A. *Direito Imobiliário*. 5ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. 1345 p.

TARTUCE, F. *Direito Civil: Direito Das Coisas*. 9ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 4, 2017. 695 p.

THEODORO JUNIOR(COR.), H.; OLIVEIRA(COR), F. A. R. D.; REZENDE(COR.), E. C. G. N. *Primeiras Lições Sobre O Novo Direito Processual Civil Brasileiro*. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 827 p.

THEODORO JÚNIOR, H. *Curso De Direito Processual*. 33^a. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. II, 2002. 672 p.

THEODORO JÚNIOR, H. *O Contrato E Sua Função Social*. 4^a. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. 304 p.

WAMBIER, L. R.; WAMBIER, T. A. A.; MEDINA, J. M. G. *Breves Comentários à Nova Sistemática Processual Civil 2*. São Paulo: Revista Dos Tribunais, 2006. 366p.