

BREVES NOTAS SOBRE O PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Por **Gustavo Henrique Moreira do Valle**

Graduado em Direito pela Faculdade de Direito Milton Campos (2002), especialista em Direito Civil pela Escola Paulista de Direito (2021), especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade IBMEC São Paulo (2021) e mestre em Direito Empresarial pela Faculdade de Direito Milton Campos (2011). Atualmente, é Juiz de Direito do Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, titularizando a Vara de Família e Sucessões da Comarca de Pouso Alegre/MG.

Ao leitor, um esclarecimento inicial: este texto tem o objetivo de lançar luz e estimular a reflexão sobre certos pontos relacionados ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial (art. 216-B da Lei nº 6.015/1973, acrescido pela Lei nº 14.382/2022), fazendo-o, porém, de forma direta, sem floreios ou considerações introdutórias. Pretende-se, com isso, atingir, sem perda de tempo ou desperdício de palavras, um público específico: os profissionais que, seja no âmbito acadêmico, seja no prático, lidam, no dia a dia, com as notas e registros.

Feita essa observação, passa-se ao exame dos pontos, por ora, dignos de comentários:

1. O procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória nasceu no âmbito do Congresso Nacional, não constando do texto da Medida Provisória nº 1.085/2021, da qual adveio a Lei nº 14.382/2022. Assim, tal instituto surgiu, para muitos, como uma surpresa. Contudo, trata-se, inegavelmente, de uma ótima surpresa, que representa mais um passo no caminho trilhado ao longo dos últimos anos, de desjudicialização, com progressiva transferência, para os serviços extrajudiciais, de questões, até então, a cargo do Poder Judiciário, no anômalo exercício da jurisdição voluntária (administração pública de interesses privados). Diga-se de passagem, tal movimento, percebido muito claramente pela doutrina, concretiza, materialmente, a garantia constitucional de acesso à justiça, franqueando, ao cidadão, o que Kazuo Watanabe, com apoio na doutrina de Mauro Cappelletti e Bryant Garth, chama de acesso à ordem jurídica justa. Neste ponto, cabe, apenas, uma observação: somente ao Poder Judiciário é dado impor, a alguém, algo contra a sua vontade, sendo pressuposto da atuação dos notários e registradores o consenso – ou, ao menos, a ausência de dissenso. Assim, o adjetivo “compulsório”, no âmbito extrajudicial, deve ser visto *cum grano salis*: está ele a significar, apenas, a ausência de cooperação por parte do inadimplente, não significando que, mesmo com a justificada oposição do apontado inadimplente, possa o procedimento ter curso (tal compulsoriedade é restrita ao processo judicial).
2. O procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória envolve modo derivado de aquisição da propriedade, pelo que se aplica, aqui, todo o rigor referente a tal modalidade aquisitiva, seja no plano do direito material, seja no do direito processual. Quanto ao plano do direito material, deve haver um negócio jurídico prévio, em que tenha havido o compromissar à venda de um bem imóvel, em instrumento sem cláusula de arrependimento, com inadimplemento da obrigação compromissada, após o pagamento do respectivo preço. Impende destacar, neste passo, que tal cláusula é vedada na venda, pelo loteador, de lotes, seja urbanos (art. 25 da Lei nº 6.766/1979) ou rurais (enunciado nº 166 da Súmula do STF). Quanto ao aspecto processual,

tratando-se de modo derivado de aquisição da propriedade, deve haver, pelo registrador imobiliário, rígida qualificação do caso que lhe for apresentado, especialmente com controle de disponibilidade e continuidade.

3. Há, no § 1º do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973, menção a prova de inadimplemento em dois de seus incisos: II e III. A questão que se coloca é: o legislador, em tais incisos, foi redundante, referindo-se à mesma comprovação? A resposta é negativa. A prova de inadimplemento constante da ata notarial – inciso III – é uma prova preliminar, necessária à abertura da via extrajudicial, podendo a comprovação se dar de inúmeras formas, mediante atestação em ata notarial. Aliás, isso sublinha a importância da ata notarial para o procedimento em tela: trata-se de um documento notarial que permite a autenticação, com fé pública, dos mais variados fatos, documentados ou não, que tenham relação com o negócio jurídico subjacente. É dizer: o notário, profissional do direito dotado de fé pública, assessora os interessados, exercendo, com a sua qualificação, polícia jurídica dos atos, de modo a resultar, dessa atuação, um documento que condensa grande parte dos requisitos legais para a adjudicação compulsória. Com isso, garante-se a segurança jurídica do procedimento, que é robustecida pelo controle de legalidade também exercido pelo registrador. Retomando: se a prova de inadimplemento do inciso III é aquela destinada meramente a indicar a existência de interesse jurídico na instauração do procedimento, a prova de inadimplemento do inciso II é mais robusta, tratando-se da comprovação que permitirá, ao fim e ao cabo, a adjudicação compulsória em si. Tal comprovação faz-se com a intervenção do registrador imobiliário, tratando-se de profissional do direito que, com a sua fé pública, atestará, formalmente, a inadimplência.
4. A respeito da prova de inadimplemento do inciso II do § 1º do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973, cabe indagar: quais as soluções jurídicas para as diferentes posturas que o intimado pode adotar no curso do procedimento? Considerando que a adjudicação compulsória não pode ser utilizada para atalhar requisitos legais referentes à normal escrituração do negócio jurídico, parece certo que, caso o intimado concorde com a pretensão do autor do procedimento, deverá este ser suspenso, para que as partes celebrem a bastante escritura pública, após o que o procedimento será extinto, por perda de objeto. E mais, considerando que a atuação dos notários e registradores é marcada, como dito acima, pelo consenso ou, ao menos, ausência de dissenso, a impugnação justificada por parte do intimado terá, também, o efeito de prejudicar o procedimento extrajudicial, remetendo-se as partes para a via judicial. Assim, crê-se que a única postura do intimado que permite a sequência do procedimento perante o registrador imobiliário é a inércia, atestando-se, assim, o alegado inadimplemento. E não há, aqui, malferimento ao direito constitucional de propriedade, pois a adjudicação compulsória pressupõe a existência de prévio negócio jurídico de compromisso de compra e venda, que, obviamente, contou com o consentimento do compromitente vendedor. Ainda neste ponto, cabem duas observações: (a) seria importante que o Conselho Nacional de Justiça, ao regulamentar o tema, estabelecesse hipóteses em que a impugnação do intimado deva ser considerada injustificada, permitindo a sequência do procedimento, tal como ocorre no âmbito do procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião; (b) a consideração da ata notarial como situação com conteúdo financeiro, a ensejar emolumentos equivalentes

aos que seriam cobrados na escritura pública, pode contribuir para impedir a utilização do procedimento em comento como forma de driblar os requisitos legais normalmente exigidos no processo aquisitivo realizado por meio de compromisso de compra e venda.

5. É recomendável que se empreste, ao requisito do inciso V do § 1º do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973, certa flexibilidade, de modo a se exigir a comprovação do imposto de transmissão somente ao final do procedimento, desde que, logicamente, de forma prévia ao registro em si da propriedade em nome do compromissário comprador. Afinal, a exigência prévia, além de tributariamente equivocada, já que o fato gerador do imposto se dá somente com o registro – de natureza constitutiva – da transmissão da propriedade, pode representar indevida oneração ao autor do procedimento, na hipótese de a adjudicação ser-lhe negada.
6. Examinado agora o novel art. 216-B da Lei nº 6.015/1973 de uma forma mais abrangente, verifica-se uma tendência, no direito brasileiro, em se atribuir, ao compromisso de compra e venda, a qualidade de título translativo de propriedade, desde que, obviamente, acompanhado de prova bastante do pagamento do preço do negócio. A que se deve isso? Para responder a essa pergunta, deve-se, antes, compreender, adequadamente o que vem a ser o compromisso de compra e venda. Qual a sua natureza jurídica? Que tipo de obrigação dele deriva ao comprometente vendedor? Há diferença entre promessa de compra e venda e compromisso de compra e venda? Passa-se às respostas. Contrato preliminar, pré-contrato ou *pactum de contrahendo* é aquele em que as partes, já acordos quanto aos termos essenciais do contrato por elas desejado, decidem, no exercício de sua autonomia privada, por não o celebrar imediatamente, mas em momento futuro, obrigando-se, assim, imediata e reciprocamente, com a sua ulterior celebração. Nada impede que o contrato preliminar tenha, por objeto, um futuro contrato de compra e venda: as partes, por meio do pré-contrato, obrigam-se, reciprocamente, a um *facere*, qual seja, celebrar, em momento futuro, o contrato de compra e venda, com um determinado conteúdo, antecipadamente delineado em seus termos fundamentais. Tem-se, nessa hipótese, uma promessa de compra e venda. Contudo, como esclarece Orlando Gomes, no compromisso de compra e venda, “Todos os elementos do contrato de compra e venda constam do *compromisso* assumido pelas partes, que, entretanto, por uma questão de oportunidade ou de conveniência, não efetuam imediatamente, pela *forma* prescrita na lei, o chamado *contrato definitivo*, não tornam de logo efetiva a venda.” (*Direitos Reais*. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 333) Diferenciando o compromisso de compra e venda do mero contrato preliminar (promessa), o referido autor sustenta que a dessemelhança reside, principalmente, na natureza do direito que é conferido ao compromissário comprador: “Tem ele, realmente, o singular direito de se tornar proprietário do bem que lhe foi prometido *irretratavelmente* à venda, sem que seja inevitável nova declaração de vontade do *compromitente*. Bastará pedir ao juiz a *adjudicação compulsória*, tendo completado o pagamento do preço. Assim sendo, está excluída a possibilidade de ser o *compromisso de venda* um *contrato preliminar*, porque só é possível adjudicação compulsória nas *obrigações de dar*, e, como todos sabem, o *contrato preliminar ou promessa de contratar* gera uma *obrigação de fazer*, a de celebrar o contrato definitivo.” (*Op. cit.*, p. 334) A bem da

verdade, o compromisso de compra e venda representa uma forma – inicialmente idealizada pela praxis e, posteriormente, encampada pela legislação – de desvincular, nos contratos de compra e venda a prazo de imóveis, o negócio jurídico obrigacional do negócio jurídico real, a fim de atender a razões diversas, com especial destaque para a proteção do vendedor contra a eventual inadimplência do comprador. E isso porque o nosso sistema registral imobiliário é relativamente causal, ostentando o registro, em regra, natureza constitutiva (sistema do título e modo), havendo, ademais, na celebração do contrato definitivo, codeclaração de vontade quanto aos negócios jurídicos obrigacional e real. Assim, tratando-se de compra e venda de imóvel em sua modalidade comum, com o pagamento do preço em parcelas, a celebração imediata do contrato definitivo implicaria na pactuação, simultânea ao negócio jurídico obrigacional, do negócio jurídico real, que poderia, portanto, ser levado a registro, com a conseqüente transmissão da propriedade, ficando o vendedor, dessa forma, desprotegido de eventual inadimplência do comprador. À vista de tais razões, percebe-se, facilmente, que o compromisso de compra e venda nada mais é do que uma modalidade especial de contrato de compra e venda, no qual se encontram fixados, em caráter vinculante e exauriente, todos os termos do negócio jurídico desejado pelas partes, representando ele o início do ato de disposição, que se ultima, já em sede de execução contratual, com a celebração da escritura pública de compra e venda. Daí porque, como já dito, o legislador tem criado, ao longo do tempo, hipóteses de desburocratização do processo aquisitivo realizado mediante compromisso de compra e venda, outorgando, ao instrumento de tal negócio, acompanhado de prova do pagamento do preço, a qualidade de título translativo de propriedade, com dispensa da celebração de escritura pública. Afinal, “a *escritura definitiva* não é o instrumento de outro negócio jurídico, mas a *forma* de um *ato devido* que documenta o cumprimento de obrigação oriunda de contrato no qual o intento negocial das partes foi definido e a atribuição patrimonial, determinada.” (GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 342) Em outras palavras, a formalização mediante escritura pública é um simples ato de execução contratual, mera documentação, sem conteúdo negocial próprio. Aliás, exatamente como forma de contornar a supérflua exigência de celebração de escritura pública, a Lei nº 9.785/1999 acresceu, ao art. 26 da Lei nº 6.766/1976, um parágrafo o § 6º, trazendo, para o momento da celebração do negócio jurídico obrigacional de compra e venda de lote urbano, o próprio negócio jurídico real, embora de forma condicional ao adimplemento do compromissário comprador. Restando esclarecida a natureza jurídica do compromisso de compra e venda, percebe-se, facilmente, o contexto em que se insere o procedimento criado pelo art. 216-B da Lei nº 6.015/1973. Trata-se de um instrumento destinado a facilitar a execução dos compromissos de compra e venda de imóveis, evitando-se o ingresso em juízo nas hipóteses em que, não obstante o inadimplemento, não há oposição justificada à adjudicação. E qual seria a natureza jurídica do procedimento desenhado pelo art. 216-B da Lei nº 6.015/1973? Tal questão tem especial relevância para fins de direito intertemporal. O novel procedimento tem natureza jurídica de direito processual, com aplicação, portanto, imediata (art. 14 do Código de Processo Civil), alcançando a generalidade dos compromissos de compra e venda, inclusive aqueles firmados anteriormente à vigência do referido dispositivo legal. Restam preservadas,

porém, as hipóteses simplificadas de adjudicação previstas no âmbito da regularização fundiária (art. 41 da Lei nº 6.766/1976 e art. 52, parágrafo único, da Lei nº 13.465/2017). O novo dispositivo legal não revoga, contudo, a hipótese prevista no art. 26, § 6º, da Lei nº 6.766/1976, já mencionada acima, que, aplicável à generalidade dos compromissos de compra e venda de lotes urbanos, tem natureza jurídica de direito material, por incidir no momento formativo do negócio jurídico, implicando em codeclaração – condicional ao adimplemento – do negócio jurídico real quando da celebração do negócio jurídico obrigacional.

É o que, no momento, cumpria-me comentar.