

A interpelação prévia na adjudicação compulsória

CELSO ANTONIO ROSSI

Diretor da Faculdade Estadual de Direito do Norte Pioneiro, de Jacarezinho, Paraná. Presidente da Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de Jacarezinho.

SUMÁRIO: 1. Noção. 2. A adjudicação compulsória no Código de Processo Civil de 1939. 3. Sua situação no Código atual. 4. Necessidade ou não de interpelação prévia, atualmente. 5. Conclusão.

1. Noção

Adjudicação compulsória é a aquisição da propriedade, pela via judicial, àquele que, tendo pago o preço da coisa, não consegue obter amigavelmente a outorga da respectiva escritura definitiva. A adjudicação compulsória não se confunde com a adjudicação, simplesmente, embora esta seja sempre, também, judicial. A adjudicação simples é o ato pelo qual os bens penhorados ao devedor, levados à arrematação, são transmitidos ao credor exequente para pagamento ou amortização de seu crédito; ou, ainda, a transmissão de determinados bens no processo de inventário ou de arrolamento, independente de hasta pública, a credor, inventariante, herdeiro ou cessionário de direitos.

2. A adjudicação compulsória no Código de Processo Civil de 1939

O art. 22 do Dec.-Lei nº 58 (com a redação dada pela Lei nº 649) estabelecia que:

“Os contratos sem cláusulas de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço

tenha sido pago no ato de sua constituição, ou que deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta Lei e 346 do Código de Processo Civil."

Assim, na análise conjunta daqueles dispositivos, observa-se que eram requisitos indispensáveis para se requerer a adjudicação compulsória os seguintes:

- a) existência de compromisso de compra e venda sem cláusula de arrendimento;
- b) preço inteiramente pago;
- c) inscrição do contrato "a qualquer tempo" no Registro de Imóveis;
- d) recusa dos vendedores em outorgar a escritura definitiva.

Para caracterizar a recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva, os artigos 345 a 349 do antigo Código de Processo Civil estabeleciam o rito especial da ação de adjudicação compulsória, determinando o art. 346 a citação (e não "intimação", como mencionava) do promitente vendedor — dentro da própria ação de adjudicação compulsória — para outorgá-la nos cinco dias seguintes, sendo que poderia então ocorrer uma das seguintes hipóteses:

- a) o promitente vendedor outorgaria a escritura definitiva e o processo se extingiria sem maiores ônus;
- b) o promitente vendedor não outorgaria a escritura definitiva e nada alegaria, e o juiz, então, adjudicaria o imóvel ao comprador (que, se fosse o caso, depositaria o restante do preço);
- c) o promitente vendedor não outorgaria a escritura, mas, dentro daquele prazo de cinco dias, alegaria matéria relevante e o processo prosseguiria, daí em diante, com instrução sumária.

Assim, verifica-se que, de conformidade com o Código de 39, havia necessidade de um quinto requisito indispensável para que se verificasse a adjudicação compulsória: a citação prévia do promitente vendedor. A recusa, inicialmente, era presumida, pois simplesmente alegada pelo adquirente, e, depois, comprovada (com o silêncio ou com a contestação) ou negada, com o comparecimento para a outorga da escritura definitiva.

3. Sua situação no Código atual

No Código de Processo Civil atual a situação ficou um pouco confusa. Isto porque, em seu art. 1.218 ficou estabelecido que:

"Continuam em vigor, até serem incorporados nas leis especiais, os procedimentos regulados pelo Dec.-Lei nº 1.608, de 18-9-39, concernentes:

I — ao loteamento e venda de imóveis a prestações (artigos 345 a 349);

.....”

Mas, antes ainda de entrar em vigor aquele diploma legal, surgiu a Lei 6.014, de 27-12-73, que modificou os artigos 16 e 22 do Dec.-Lei nº 58, dando ao primeiro a seguinte redação:

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

Por sua vez, o artigo 22, já com a nova redação, continuou a conferir o direito de adjudicação compulsória, de conformidade com aqueles quatro primeiros requisitos (existência de compromisso de compra e venda sem cláusula de arrependimento, preço inteiramente pago antes ou na oportunidade do pedido, inscrição do contrato no Registro de Imóveis e recusa dos vendedores em outorgar a escritura definitiva), sem mencionar, porém, a possibilidade de o promitente vendedor ser citado ou interpelado previamente, como ocorria no Código anterior. E realmente, pelo Código de 39, o promitente vendedor tinha contra si uma ação de adjudicação compulsória mas que lhe proporcionava a oportunidade de, dentro do prazo de cinco dias contados da citação (e não intimação, como dizia o Código), outorgar a escritura definitiva. Se tal ocorresse, a ação tinha realmente força de interpelação apenas.

Assim, a Lei nº 6.014 retirou o processo de adjudicação compulsória do **procedimento especial** (regulado pelos arts. 345 a 349 do Código de Processo Civil de 1939), passando-o para o **procedimento comum, sumaríssimo**.

4. Necessidade ou não de interpelação prévia, atualmente

Como então seria provada a mora, de parte do promitente vendedor, se aquele quinto requisito (interpelação prévia, dentro da própria ação de adjudicação compulsória) desapareceu pela Lei nº 6.014?

Seria lícito ficar o promitente vendedor à mercê do promissário comprador, sem ser cientificado antes da intenção deste último de receber a escritura definitiva e, repentinamente, ser acionado para outorgar a escritura definitiva (com todos os ônus de custas e honorários advocatícios, daí decorrentes) sem ter sido previamente interpelado?

Na verdade, porém, uma vez pago o preço, o promitente vendedor pode eximir-se de sua responsabilidade, valendo-se do art. 17 do mesmo Dec.-Lei nº 58, citando judicialmente o promissário comprador para vir receber a escritura definitiva no prazo de trinta dias, sob pena de o imóvel ser depositado por conta e risco dele mesmo comprador.

Mas, admita-se que o promitente vendedor não tenha tomado tal atitude acautelatória e também não tenha se recusado em outorgar a escritura definitiva e venha a sofrer, agora, uma ação de adjudicação compulsória em que se alegue tal recusa.

Citado, então, o promitente vendedor poderia querer outorgar a escritura definitiva e não parece justo vedar-lhe tal possibilidade, embora o sistema atual não preveja tal hipótese.

Como o processo deve seguir o procedimento sumaríssimo, o promitente vendedor — se desejar outorgar a escritura definitiva — terá prazo, então, até a data da realização da audiência, para manifestar esta sua intenção, não havendo, neste caso, condenação em custas e honorários, pois tanto um como outro somente caberiam com a sentença determinando a adjudicação compulsória. E a ação de adjudicação compulsória, até essa fase, teria força de mera interpelação.

É evidente, porém, que, se o promissário comprador desejar interpe-
lar o promitente vendedor, na forma do disposto nos arts. 867 e seguintes, poderá fazê-lo, concedendo um prazo para a outorga da escritura definitiva e, após o seu decurso, poderá ingressar com a ação de adjudicação compulsória, e agora sim, sem um prazo (que seria renovado) para o promitente vendedor outorgá-la. Mas, se ele pode reunir as duas medidas em um único processo, ganhando com isto tempo precioso, parece que a melhor solução é realmente a outra, inicialmente aventada.

5. Conclusão

A vista do exposto, pode-se admitir as seguintes conclusões:

1ª) a ação de adjudicação compulsória, de conformidade com o atual Código de Processo Civil e a Lei nº 6.014, é de procedimento sumaríssimo, e não especial;

2ª) inexistente necessidade de interpelação prévia em processo autônomo, contra o promitente vendedor, para que este manifeste sua concordância ou fique patente sua recusa em outorgar a escritura definitiva;

3ª) nada impede, porém, que se promova tal interpelação prévia;

4ª) todavia, se citado na ação de adjudicação compulsória, o promitente vendedor desejar outorgar a escritura definitiva, deverá fazê-lo antes da data designada para a audiência, não respondendo, neste caso, por custas e honorários, pois a ação terá tido força de mera interpelação;

5ª) se o preço já tiver sido pago e o promitente vendedor quiser desobrigar-se desse encargo, poderá alterar tal situação, notificando o promissário comprador para vir receber a escritura.

Este, em última análise, parece ser o caminho correto dentro do atual Código de Processo Civil.