

# ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

## INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA

Recurso RE 76.671  
Tribunal STJ

### CABIMENTO, INDEPENDENTEMENTE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

#### EMENTA

Consoante a jurisprudência consolidada do Eg. Superior Tribunal de Justiça (RSTJ 3/1.043, 32/310, 42/407 e 90/249), não se faz necessário o registro da promessa de venda para admitir-se a adjudicação compulsória, com esteio na força vinculativa do pré-contrato (art. 639 do CPC). RESUMO DO ACÓRDÃO; - Argumenta que o art. 25 da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do solo urbano), embora se refira a imóveis loteados e não haja revogado por completo o Dec.-lei nº 58/37, desvinculou a adjudicação compulsória da exigência de registro, ao preceituar: "São irretroatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito à adjudicação compulsória e, estando registrado, confirmam direito real oponível a terceiro". A condicionante prende-se somente à constituição deste direito, no que se revela igualmente ociosa, pois caracteriza-se o direito real exatamente pela eficácia "erga omnes". "A Lei nº 649 pretendeu, sem dúvida conferir adjudicação compulsória aos imóveis não loteados, nos mesmos casos dos loteados - prossegue -. Modificada a situação em relação aos primeiros, ter-se-á por modificada também quanto aos outros". Ainda: "Se o art. 25 pudesse ser tido como menos claro, a dúvida estaria afastada com a leitura do que se contém no art. 46. Efetuou-se aí a derrogação do constante do art. 23 do Decreto-lei nº 58. Este, como já mencionado, dispunha que qualquer ação ou defesa fundada naquela lei, dependeria de prova do registro nela instituído. Já agora, a exigência limita-se ao loteador". Tratava-se, assim, a exigência do registro de formalidade incompreensível, pois se cogita de adimplemento de obrigação de fazer. Com o advento da Lei 6.766/79 supera-se a objeção de que haveria imposição legal, ainda que injustificável. E cita que, no próprio Supremo Tribunal Federal, era este o entendimento dos eminentes Ministros SYDNEY SANCHES, CUNHA PEIXOTO e DÉCIO MIRANDA (ERE nº 76.671 - RTJ 94/169). - Lembr a que, tanto na doutrina, como na jurisprudência, ponderável corrente estabelece distinção entre adjudicação compulsória e a execução específica da obrigação de contratar. A primeira importaria em transmissão da propriedade; a segunda significaria apenas o suprimento da omissão do devedor, em outorgar o contrato a que se obrigou. Reporta-se ao excelente trabalho de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, "A Execução Específica do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis" - Rev. do TJDF, vol. 26, p. 11 e segs.". Para uma seria indispensável o registro, mas não para a outra. - E finaliza: Não se nega que do registro resultem importantes consequências, notadamente o direito de seqüela. Tratando-se de imóveis, entretanto, em nosso sistema jurídico, não se me afigura que a sentença possa fazer dispensável, além da manifestação do contratante, também o registro, para transmissão do domínio, que este só se adquire com o ingresso regular do título no Registro Imobiliário". ... "Considero, pois, que, tratando-se de imóvel e sendo necessário o registro, releva pouco a distinção (no tocante ao significado da expressão "adjudicar"). A sentença importa substituição da manifestação da parte". - Esta exegese se manteve na Corte (RSTJ 32/310; 42/407 e 90/249). - É certo que o eminente Des. SÉRGIO CAVALIERI FILHO, como outros juristas, traça distinção entre a ação para outorga de escritura e a adjudicação compulsória ("Arquivos do Tribunal de Alçada Cível", 18/34), fundando a primeira no art. 639 do CPC, sen a preocupação de transmitir domínio, objetivando a sentença meramente dotar promissário-comprador de título definitivo, outorgando-lhe o contrato que o devedor quis outorgar. A força da sentença será a mesma do que lhe forneceria a parte inadimplente. Adjudicar, por sua vez, é reconhecer domínio, é ato pelo qual o juiz, através de sentença, transfere o bem, sobre o qual incide a execução específica, do patrimônio do devedor para o do credor. "É reconhecer, em

sentença, o direito real limitado já existente e transformá-lo, por autoridade do Estado, em direito de propriedade plena. Para este fim, faz-se mister esteja registrado o título do devedor. - Admite, porém, o culto Desembargador não enfatizar o STJ aquela distinção, contentando-se em conceder a execução específica da obrigação de fazer, com arrimo no art. 639 do CPC, independentemente do registro e por via mesmo da ação de adjudicação compulsória. - Na espécie, como se expôs, ambos os títulos, seja a promessa de venda, seja a de cessão de direitos dela originários, esta o

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RTJ