

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

CITAÇÃO DO CÔNJUGE DO COMPRADOR — SE É NECESSÁRIA

RESUMO

- ... É que o art. 10 do Código de Processo Civil, em seu parágrafo único, exige a citação de ambos os cônjuges, "para as ações reais imobiliárias", de sorte que se faz necessário definir se a ação de preferência é real ou pessoal, sem importar a impropriedade da distinção, que não escapou à crítica de AGRÍCOLA BARBI, em face do conceito de ação que o Código adota, de direito à sentença de solução do litígio. - Esse conceito há de ser buscado em face da relação de direito material discutido na causa, e remonta aos romanos, que distinguiam as ações in rem, em face do simbolismo processual então imperante, que exigia fosse levada a coisa a juízo para o toque da festuca, indicativa do domínio pelas partes que a disputavam, restando as demais classificadas como in personam. - As ações reais, no nosso direito, são aquelas que têm por fundamento um direito real e se esse direito real recai sobre imóvel, diz-se que a ação sobre ele é real imobiliária. Assim, o dispositivo do Código de Processo remete à conceituação do direito material o objeto da ação. - Com isso, torna-se invocável o art. 674 do Código Civil, que clausula os direitos reais, neles acrescentando a doutrina a posse, como tal considerada. - Assim somente as ações que tenham como causa de pedir um desses direitos reais sobre imóveis, é que podem ser ditas reais imobiliárias. - As outras, que se assentam em relações obrigacionais são ações pessoais, ainda que relacionadas com imóveis. - Ensina LOPES DA COSTA: "Todas as ações que se fundam num direito real sobre imóvel são imobiliárias. Pouco importa que a utilidade final que da sentença resulte seja de natureza móvel ou imóvel... - Da mesma maneira, dir-se-á que o cumprimento de uma obrigação de fazer se exige por ação mobiliária, quer se resolva em perdas e danos por falta de execução, caso em que o objeto reclamado é uma soma em dinheiro, quer, antes de expirado o prazo combinado, reclame o credor a execução. Pouco importa que, se o devedor cumprir o contrato, o credor fique com um imóvel." (Direito Processual Civil Brasileiro, Vol. I, pág. 69). "Se a ação versar sobre imóvel mas for de natureza obrigacional, como, por exemplo, nas ações de locação, não é exigível o consentimento do cônjuge para o ingresso em juízo." (Comentários..., Vol. I, T. I, pág. 135/136). - O Supremo Tribunal Federal debateu o tema da natureza jurídica do direito de preferência do locatário, para a aquisição do imóvel locado, chegando ao enunciado da Súmula 488 (*), superada hoje apenas a referência legislativa. - Deste modo, dúvida não há que o locatário, que tem um direito pessoal de preempção da coisa locada, em igualdade de condições, para exercê-lo, em face de não haver sido afrontado, vale-se de ação pessoal, ainda que o objeto afinal prestado seja o imóvel, por isso que a prestação imediata é o reconhecimento do direito e, só mediamente, a adjudicação do imóvel - Não tenho, assim, porque fosse necessária citação de ambos os cônjuges adquirentes do imóvel, para integrarem a relação processual, se não apenas o varão, até porque a ação é dirigida ao locador que não lhe respeitou o direito, para dizer da ineficácia da venda em face do locatário, titular do direito pessoal de preferência. Ac. de 13-05-1991 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Julho de 1991 - Nº 23 - Pág. 391 EMFOR 532

EMENTA

A ação para o exercício do direito de preferência do locatário é de caráter pessoal, não sendo necessária a citação do cônjuge do comprador para formar a relação processual.