MODELO DE PETIÇÃO

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESONERAÇÃO DE HIPOTECA. CONSTRUTORA. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço e CPF), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo [doc. n. ...], vem, respeitosamente, com fulcro nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, promover a presente AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA c.c. DESONERAÇÃO HIPOTECÁRIA com pedido de tutela antecipada de urgência [CPC, art.300] contra (nome, qualificação, endereço e CNPJ) [doc. n. ...] e, BANCO ..., sociedade de economia mista, CNPJ n. ..., sito na ..., pelas razões de direito adiante articuladas:

I- DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO

1. A princípio, na data de “...”, através de um “*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda*”, a autora adquiriu da corré/... o imóvel então em construção, constituído pelo apartamento nº ..., Bloco ... do Edifício ... situado à Rua ..., nº ..., Bairro ..., CEP ... pelo preço de R$ ... [...] --- doc. n. ...

2. Posteriormente, em “...” a autora entabulou nova promessa de compra e venda com a construtora corré, denominada “*Aditivo ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda Firmado em ...*”, no qual se ajustaram alterar o objeto do contrato de promessa de compra e venda anterior datado de ... O objeto da compra e venda não mais seria o apartamento ... em construção do Edifício ..., mas sim o “*apartamento ... do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ...*”, também em fase de construção e ENTREGA FUTURA prevista no prazo de 15 [quinze] meses, pelo preço de R$ ... [...], representado por uma nota promissória [doc. n. ...].

3. Em “...” a autora quitou integralmente junto à corré/... a compra e venda do apartamento ... do Edifício Residencial ..., pagando-lhe o valor de R$ ... [...], conforme recibo ora anexado [doc. n. ...].

4. O apartamento foi entregue pela corré/... à autora em “...” [doc. n. ...].

5. A autora, desde quando tomou posso do imóvel, participa ativamente da administração do Condomínio do Edifício Residencial ..., inclusive já tendo sido eleita síndica e procedido na sua fase de administração com a elaboração de várias obras de benfeitoria aprovadas em assembleia pelos demais condôminos [doc. n. ...].

6. *Ad ilustrandum*, a autora vem quitando pontualmente a todas as taxas de IPTU do imóvel adquirido da ré [doc. n. ...].

7. Frustradas as tratativas amigáveis para a transferência dominial, na data de “...” a autora procedeu sem sucesso à notificação extrajudicial da corré/... para que no prazo de 15 [quinze] dias providenciasse os documentos necessários à lavratura da escritura pública de compra e venda com quitação do apartamento ... do Edifício Residencial ... [doc. n. ...].

8. Não houve qualquer retorno por parte da construtora demanda embora envidados todos os esforços pela autora.

9. A matrícula do imóvel foi aberta em “...” sob o número ... perante o Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ..., objeto do presente pleito [doc. n. ...].

10. Para enorme surpresa negativa da autora, desapontada ao extremo, vez que até então confiava na credibilidade e renome da corré/... no ramo da construção civil da capital, ao examinar a referida matrícula do imóvel [n. ...] constatou que em “...”, sem conhecimento ou qualquer autorização da proprietária/autora, ofereceu esse imóvel a título de garantia hipotecária ao corréu Banco .... de uma dívida contraída por e.la [..] junto a esta instituição financeira oriunda da Cédula de Crédito Bancário n. ..., datada de “...”, conforme se infere do Registo-3 da matrícula do imóvel!

11. E seguidamente outras avenças originadas desta mesma Cédula de Crédito Bancária n. ... emitida pelo corréu/... em favor do corréu/Banco ... foram registradas e averbadas na matrícula do imóvel de propriedade da autora: R-4 [hipoteca em 2º grau datado de ...]; Av-5 [aditivo de retificação e ratificação datado de ...] e Av-6 [aditivo de retificação e ratificação datado de ...].

II- ATENDIMENTOS AOS REQUISITOS LEGAIS PARA A PROCEDÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C.C. DESONERAÇÃO DA HIPOTECA-

12. Usual no universo das transações de bens imóveis que as obrigações entre adquirentes de imóveis sejam ajustadas através do contrato preliminar de promessa de compra e venda, com base nas dicções dos arts. 462 e 463 do Código Civil:

*Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.*

*Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.*

13. Para que uma compra e venda de imóveis atinja a regularidade dominial o negócio se aperfeiçoa com o registro perante a matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente, prescrevendo o art. 1.245, *caput* e § 1º do Código Civil:

*Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

*§ 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

*...omissis...*

14. A ação de adjudicação compulsória tem seus requisitos regrados pelos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, *in verbis*:

*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.[[1]](#footnote-1)*

*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*.

15. *In casu*, a autora preencheu a todos os requisitos legais:

(i) adquiriu o imóvel através de um contrato de compra e venda sem cláusula de arrependimento em “...” quando ainda em construção, para ENTREGA FUTURA [15 meses seguintes];

(ii) o imóvel está registrado em nome da construtora vendedora [legitimidade passiva *ad causam*];

(iii) quitou integralmente ao preço da compra e venda em “...” e recebeu a posse do imóvel em “...”, configurando, a rigor. se tratar de uma adquirente/consumidora de extrema boa-fé.

16. O vínculo do negócio jurídico enquadra a autora como consumidora: uma pessoa física que adquire da construtora um produto/apartamento em construção na condição de consumidora final, perfeitamente alinhada ao art. 2º da Lei 8.078/90- Código de Defesa do Consumidor.

17. Além da outorga da escritura por parte da corré ..., também haverá de ser cancelada a garantia de hipoteca oferecida ao litisconsorte passivo Banco ...

18. O imóvel oferecido em garantia não pertencia à corré ... na época da constituição da hipoteca, mas sim à autora!

19. E o imóvel jamais poderia ser dado em garantia pela corré/..., pois não era proprietária/dona do imóvel; e a garantia hipotecária só tem validade legal se empenhada por aquele que tem legitimidade para alienar o imóvel, nas veredas do art. 1.420, *caput* do Código Civil:

*Art. 1.420, caput. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca;*

*...omissis...*

20. Preleciona a inexcedível Prof. MARIA HELENA DINIZ sobre o dispositivo retro: “*CAPACIDADE GENÉRICA E CAPACIDADE DE ALIENAR. Além da capacidade genérica para os atos da vida civil, a lei exige, para a constituição do direito real de garantia, que se tenha capacidade para alienar; logo, só o proprietário poderá dar um objeto em hipoteca, anticrese ou penhor, sob pena de nulidade da constituição desse direito*”.[[2]](#footnote-2)

21. Dentro da mesma ótica ensina com seu habitual brilhantismo o emérito Prof. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA: “*A validade da hipoteca pressupõe a apuração de determinados requisitos de natureza objetiva, subjetiva e formal...O Código Civil de 2002 dispõe que, somente os proprietários podem dar seus bens em hipoteca de dívida futura ou condicional*”.[[3]](#footnote-3)

22. Ademais, consolidado pelo ínclito Superior Tribunal de Justiça em matéria análoga no sentido de que a hipoteca firmada em favor de banco é ineficaz perante o promissário comprador; esse responsável pelo pagamento da dívida relativa ao imóvel que adquiriu, não podendo sofrer constrição patrimonial em razão do inadimplente da empresa construtora:

“*AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDO. HIPOTECA. CONSTRUTORA. AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES. 1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do EREsp nº 415.667/SP, Relator o Ministro Castro Filho, DJ de 21/6/04, consolidou o entendimento que a garantia hipotecária firmada pela construtora com a instituição bancária não atinge o terceiro adquirente da unidade autônoma. 2. A alegada ausência de oportuno registro do instrumento de permuta não afasta o direito do terceiro adquirente, baseado na aquisição de boa-fé, conforme entendimento consolidado pela Súmula nº 84/STJ[[4]](#footnote-4). 3. Agravo Regimental desprovido*.” [STJ, AgRg no Agravo de Instrumento n. 522.731/GO, DJ 17.12.2004]

“*PROCESSUAL CIVIL E CIVIL RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. HIPOTECA CANCELAMENTO. CONSTRUTORA. AGENDE FINANCEIRO. TERCEIRO ADQUIRENTE. I. A hipoteca instituída pela construtora ao agente financiador, que recai sobre unidade de apartamentos, é ineficaz perante os promissários-compradores, a partir de quando celebrada a promessa de compra e venda. II. Agravo Regimental desprovido*.” [STJ, AgRg no Resp 505.407/GO, DJ 04.10.2004]

23. Pacificada a interpretação da matéria pelos tribunais pátrios a respeito do julgamento de diversos recursos análogos quanto à não responsabilidade do adquirente de boa-fé por dívidas da construtora junto a instituições financeiras, foi edita a Súmula 308 do STJ que se encaixa como luvas à espécie *sub judice*:

“*STJ, Súmula 308. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel*”

24. Na esteira, no ponto, o posicionamento do colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS:

“*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PELO COMPRADOR E RECUSA NA OUTORGA DA ESCRITURA PELO VENDEDOR. SENTENÇA VÁLIDA COMO TÍTULO PARA TRANSCRIÇÃO. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. São requisitos para a adjudicação compulsória a celebração de contrato de compra e venda de imóvel, a quitação total do preço pelo comprador, e a recusa do vendedor em outorgar a escritura. Deve a decisão judicial proferida em ação de adjudicação compulsória se valer como título para transcrição, suprindo a declaração do vendedor*.” [TJMG, Apel. Cível 1.0079.08.408640-8/002, DJe 02.08.2019]

“*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DESNECESSIDADE. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. COMPROVAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. MEDIDA QUE SE IMPÕE. A ação para a adjudicação compulsória objetiva suprir a manifestação de vontade do proprietário que se recusa ou se mantêm inerte para outorgar a escritura do imóvel negociado entre as partes. Na ação de adjudicação compulsória não se exige o prévio registro do contrato, devendo ser comprovada a contratação e restar incontroverso o pagamento do preço ajustado. Satisfatoriamente comprovados os requisitos legais, impõe a procedência da demanda*.” [TJMG, Apel. Cível 1.0079.10.056980-9/001, Rel. Des. Luciano Pinto, DJe 18.12.2018].

25. Portanto, a procedência da presente ação é medida de lídimo direito.

III- PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA

26. Demonstrado pela autora através dos documentos carreados nesta exordial *os punctuns dolens* exigidos pela legislação e repertório jurisprudencial dando guarida da pretensão da adjudicação compulsória em seu favor, para fins de reivindicar neste feito lhe seja transferido o domínio do imóvel adquirido da demanda e a desoneração da hipoteca recaída sobre o imóvel.

27. Extrai-se, em síntese, um tremendo e inominável absurdo contra o direito de propriedade da autora.

28. Neste cenário, presentes à saciedade elementos suficientes que bem evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo para habilitar, o que possibilita o pedido de tutela de urgência antecipada previsto nos arts. 300 e 301 do CPC, *in verbis*:

*Art.300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

*§1º. Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.*

*§2º. A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.*

*§3º. A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão*.

*Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguração do direito*.

29. Manifesto o perigo do dano irreparável, pois estando o imóvel em questão figurando como garantia hipotecária em favor da instituição financeira corré, em caso de inadimplência [não satisfação pela corré/..., devedora da Cédula de Crédito Bancário], estará suscetível de ser penhorado e alienado/expropriado em favor do credor num processo de execução judicial por título extrajudicial [CPC, arts. 771, 778, 779, 784, 789, 825, 831, 876 *usque* 909].

30. Pontua a jurisprudência mineira que *“nos termos do art. 300, do CPC, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo*.” [TJMG, AI 1.0024.16.05797-3/001, DJe 11.08.2017]. No mesmo sentido: TJMG, AI 5802606-45.2020.8.13.0000, DJe 05.08.21].

31. Especialmente em situações como a abordada nesse feito, o colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS se orienta a primeiro relance de olhos no sentido de CONCEDER A TUTELA DE URGÊNCIA pare evitar o risco de dano irreparável à autora, sobremaneira que se recaia sobre o imóvel nova inscrição de garantia hipotecária ou alienação extrajudicial ou judicial, prejudicando num só passo a autora e terceiros:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - SUMULA 308 DO STJ - APLICAÇÃO - TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPATÓRIA - REQUISITOS - VERIFICAÇÃO – GRAVAME HIPOTECÁRIO - BAIXA - NECESSIDADE - CONSTRUTORA E INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - RECONHECIMENTO - OUTORGA DE ESCRITURA - RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - OBRIGAÇÃO DE FAZER - IMPOSIÇÃO - MULTA DIÁRIA PELO DESCUMPRIMENTO - FIXAÇÃO - POSSIBILIDADE - VALOR - PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE - OBSERVÂNCIA. 1- Nos termos da Súmula nº 308 do STJ: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel". 2- A concessão da tutela de urgência em caráter antecedente, disciplinada nos art. 300 e 303 do novo Código de Processo Civil, deve ser analisada mediante a verificação concomitante dos requisitos da probabilidade do direito invocado e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, ressaltando-se que a verificação do perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão impede sua concessão. [...] 3- Deve ser reconhecida a obrigação solidária da instituição financeira e da construtora em dar baixa no gravame hipotecário quando comprovada a existência de contrato de compra e venda com terceiro, assim como o pagamento integral do preço. 4- Conforme dispõe o art. 1.418 do Código Civil: "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". 5- Nos termos dos artigos 497 e 537, ambos do Código de Processo Civil, nas ações em que há obrigação de fazer ou não fazer, cabe ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, tomar as providências cabíveis e necessárias para assegurar o resultado prático ou a efetivação da tutela específica, sendo viável a aplicação de multa diária para compelir a parte a cumprir a decisão. 6- O valor da astreinte deve ser fixado observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, de modo que atenda a sua finalidade coercitiva, evitando, contudo, o enriquecimento ilícito da parte contrária*.” [TJMG, Agravo de Instrumento 1.0188.16.002834-9/002, Rel. Des. Claret de Moraes, 10ª CÂMARA CÍVEL, DJe 24.08.2018].

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. BAIXA DO GRAVAME E HIPOTECA. 1. Para a concessão da tutela provisória de urgência de natureza cautelar, nos termos do art. 300 do NCPC, mostra-se indispensável à comprovação de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pelo autor, somado ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. 2. Comprovada a probabilidade do direito invocado, consistente no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, bem como no recibo de quitação integral do referido contrato, somado ao risco ao perigo de dano advindo da impossibilidade da lavratura da escritura definitiva do imóvel adquirido pelo agravado sem ônus real, correta a decisão que deferiu a tutela de urgência para compelir o banco agravante a registrar junto ao CRI à baixa do gravame de hipoteca*.” [TJMG, Agravo de Instrumento 1.0000.17.098942/001, Rel. Desembargadora Shirley Fenzi Bertão, 11ª Câmara Cível, DJe 07.03.2018]

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. QUITAÇÃO DO PREÇO DO IMÓVEL. BAIXA DA HIPOTECA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 308 DO STJ. REQUISITOS LEGAIS ATENDIDOS. 1. O artigo 300 do Código de Processo Civil autoriza ao juiz deferir a tutela de urgência quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. 2. A hipoteca firmada entre a construtora e o agende financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, nos termos da Súmula 308 do Colendo STJ*.” [TJMG, Agravo de Instrumento 1.0000.17.046360-8/001, Rel. Des. José Flávio de Almeida, 12ª Câmara Cível, DJe 07.02.2018]

32. Presentes os pressupostos legais, a autora requer SEJA-LHE DEFERIDA *INITIO LIDE ET INAUDITA ALTERA PARTE* A “*TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPATÓRIA*” para:

- em primeira premissa, seja determinado à construtora, corré ..., que no prazo de 30 [trinta] dias, outorgue a escritura do imóvel elencado na inicial e objeto da matrícula n. .../CRI do ...º Ofício de ... [apartamento ...]; e concomitantemente, no mesmo prazo, ordenado ao corréu BANCO ... que proceda à baixa do gravame da hipoteca, seus registros e averbações constantes na matrícula n. .../CRI do ...º Ofício de ..., a saber: R-... sob pena de responderem ao pagamento em favor da autora de multa diária equivalente a R$ ...[...], até o limite de R$ ... [...];

- acaso/na hipótese de superada o pleito anterior, seja determinada a ordem de indisponibilidade recaída sobre a matrícula do imóvel, matrícula n. ... até decisão ulterior desse d. juízo, oficiando-se nesse sentido ao CRI do ...º Ofício de ...

IV- PEDIDOS

33. ***Ex positis***, a autora requer:

a) em reiteração, seja deferida a tutela antecipada de urgência nos termos acima delineados;

b) seja JULGADA PROCEDENTE A AÇÃO para, ao final, consolidando a primeira premissa da tutela antecipada de urgência:

- determinar que a corré CONSTRUTORA ... outorgue a escritura definitiva de compra e venda do imóvel objeto da aquisição pela autora, objeto da matrícula n. .../CRI do ...º Ofício de ... [apartamento ...] no prazo de 30 [trinta] dias, sob pena de responder por multa diária de R$ ... [...] até o limite de R$ ...; e não o fazendo no prazo acima, seja expedida em favor da autora CARTA DE ADJUDICAÇÃO do referido imóvel para ser cumprida perante o CRI do ...º Ofício de ..., na matrícula .../CRI.

E acaso descumprido o comando sentencial no prazo estipulado, seja de pronto e desde já ordenado a expedição de CARTA DE ADJUDICAÇÃO do referido imóvel transferindo-o para a autora o seu domínio do imóvel, a ser cumprida perante o CRI do ...º Ofício de ..., na matrícula .../CRI, juntamente com o cancelamento da hipoteca registrada e averbações no R-...;

- cumuladamente, declarar a desoneração da autora da responsabilidade da garantia hipotecária e averbações de aditamentos recaídos sobre o imóvel de sua propriedade, objeto da presente adjudicação compulsória, constantes na matrícula n. .../CRI do ...º Ofício de ... do apartamento ... do Edifício ..., a saber: R-...; oriundas da relação negocial tratadas entre os corréus SOMAR e BANCO ..., oficiando-se para os seus cancelamentos junto à matrícula n. .../CRI do ...º Ofício de ... do apartamento ... do Edifício ...

c) a condenação dos réus ao pagamentos das custas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da autora;

d) a citação dos réus via postal, com aviso de recebimento, para, querendo, contestar, no prazo legal de 15 [quinze] dias;

e) a produção de provas pericial, documental, testemunhal e depoimento pessoal do representante legal das rés;

f) seja designada audiência de conciliação ou de mediação, com antecedência mínima de 30 [trinta] dias, citando os réus, via postal, no endereço registrado no preambulo, com pelo menos 20 [vinte] dias para seu indispensável comparecimento, nos termos do artigo 319, VII e 334 *caput* do CPC, quando iniciará o prazo para a contestação [CPC, art.335, I].

Valor de causa: R$ ...

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. Em relação ao registro da promessa de compra e venda em Cartório de Registro de Imóveis, o STJ editou a súmula 239 que revisou essa determinação retirando a obrigatoriedade do registro como pressuposto para o ajuizamento da ação de adjudicação: Súmula 239. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. [↑](#footnote-ref-1)
2. DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 986. [↑](#footnote-ref-2)
3. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 371. [↑](#footnote-ref-3)
4. STJ, Súmula 84. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. [↑](#footnote-ref-4)