MODELO DE PETIÇÃO

**PROCESSO CIVIL.** LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL

**Rénan Kfuri Lopes**

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

- LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO -

- IMPRESCINDÍVEL INCLUIR NO FEITO OS DEMAIS VENDEDORES QUE FIGURARAM COMO PARTE NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL *SUB JUDICE* -

processo n. ...

(nome), já devidamente qualificada nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória c/c Obrigação de Fazer e Indenização Por Danos Morais e Materiais epigrafada, promovida por ... e ..., por seu advogado *in fine* assinado, vem, respeitosamente, deduzir matéria de ordem pública - litisconsórcio passivo necessário - nos termos expostos a seguir:

I- INFRUTÍFERA CONCILIAÇÃO

1. Na audiência de conciliação realizada ... (Ids ... e ...), as partes requereram a suspensão do processo para tentativa de solução amigável do litígio. Em virtude do insucesso da composição, necessário que se dê seguimento ao feito, na forma legal.

II- LITISCONSÓRCIO PASSIVO UNITÁRIO NECESSÁRIO

O "*CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA*" (Id ...) FOI FIRMADO PELOS AUTORES COM 04 (QUATRO) VENDEDORES: (1) ..., (2) ..., (3) ... e (4) ...

A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA FOI AJUIZADA TÃO SOMENTE CONTRA UMA DAS VENDEDORAS, (1) ...

EXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO UNITÁRIO NECESSÁRIO.

NECESSIDADE DE INCLUSÃO DOS DEMAIS VENDEDORES NO FEITO.

2. No “*Contrato de Promessa de Compra e Venda*” (Id ...), cujo imóvel foi objeto do pedido de Adjudicação Compulsória, figuram como "*PROMITENTES VENDEDORES*" as seguintes pessoas físicas:

(1) ...;

(2) ...;

(3) ... e

(4) ...

(*print* do Contrato - Id ...)

3. No entanto, compulsando a peça de ingresso, vê-se que os autores/compradores ajuizaram a demanda apenas contra a vendedora ... (1) e a empresa ..., deixando de incluir no polo passivo os demais vendedores (2) ..., (3) ... e (4) ...

4. Ocorre, Excelência, que os vendedores não incluídos na presente demanda formam, juntamente com a ré ..., litisconsórcio passivo unitário necessário.

5. O “*Contrato de Promessa de Compra e Venda*” *in* comento é um típico instrumento particular, bilateral e que cria obrigações recíprocas entre as partes COMPRADORA e VENDEDORA - nesse caso, cada "*parte*" é entendida como o grupo de sujeitos que compõem os lados do contrato.

6. Por conseguinte, a causa de pedir da adjudicação compulsória [suposta recusa de outorgar a escritura pública] é afeita de forma IGUAL e UNITÁRIA a todos os vendedores, considerando formarem sujeito único na relação obrigacional ora reivindicada.

7. Na mesma lógica, se o pedido da adjudicação compulsória nada mais é do que transferir o imóvel do patrimônio dos promitentes vendedores para o patrimônio dos promitentes compradores a partir da existência de legítima promessa de compra e venda, é forçosa a inclusão de TODOS os vendedores, na condição de titulares do direito de propriedade que se pretende transmitir judicialmente, para que integrem no processo judicial e exerçam plenamente o contraditório. É o que soi dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil:

*Código Civil. Do Direito do Promitente Comprador*

*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.*

*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.*

8. Observa-se que tanto no aspecto da natureza jurídica da obrigação (Contrato de Promessa de Compra e Venda) quanto por disposição legal (arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil), a decisão de mérito a ser alcançada tem o condão de afetar de maneira uniforme o direito material de todos os 04 (quatro) vendedores - não só o da ré "...".Esse cenário jurídico enquadra-se como LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO UNITÁRIO, descrito nos artigos 114 e 116 do Código de Processo Civil.

*CPC.*

*Art. 114. O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.*

*Art. 116. O litisconsórcio será unitário quando, pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir o mérito de modo uniforme para todos os litisconsortes*.

9. O litisconsórcio passivo unitário necessário está diretamente ligado à indispensabilidade da integração do polo da relação processual por todos os sujeitos pertinentes ao direito *sub judice.* E, como se extrai da redação do artigo 114 c/c artigo 115, inc. I, ambos do CPC, a eficácia da sentença destes autos depende necessariamente da citação de todos que devam ser litisconsortes, sob pena de nulidade de todo o processo, *verbi gratia*:

*CPC.*

*Art. 114. O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.*

*Art. 115. A sentença de mérito, quando proferida sem a integração do contraditório, será:*

*I - nula, se a decisão deveria ser uniforme em relação a todos que deveriam ter integrado o processo;*

*II - ineficaz, nos outros casos, apenas para os que não foram citados.*

10. Ora, à luz do caráter instrumental do processo - viabilizar a realização do direito material, não se admite a "*desvinculação*" entre o direito processual e material, ou seja, o deve processo abarcar o interesse de todas as partes da relação jurídica material, sob pena de chegar a uma sentença que não eliminaria os conflitos existentes.

11. Vale citar, ainda, sobre o tema, o escólio de CELSO AGRÍCOLA BARBI :

"*O litisconsórcio necessário, como já se viu mais acima, é aquele cuja formação não pode ser dispensada pelas partes. Justifica-se a sua formação quando o direito em discussão vincula várias pessoas (exemplo: casamento) ou então pertence ou interessa a uma pluralidade de pessoas (ex., domínio de um imóvel a ser dividido). Nesses casos, seria injurídico que a causa fosse decidida sem a participação dessas pessoas diretamente interessadas.*

*(...)*

*O ensino acertado e dominante é o de CHIOVENDA, para o qual a sentença, proferida sem que tenha sido formulado o litisconsórcio necessário, considera-se inutiliter datur. Segundo esse autor, a sentença não produz efeitos em relação aos que não participaram do processo nem em relação aos que dele participaram*".

12. A orientação jurisprudencial extraída do eg. Tribunal de Justiça de Minas Gerais é segura no mesmo sentido:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - FALECIMENTO DE UM DOS VENDEDORES - LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO - ARTIGO 47, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC - ADEQUAÇÃO DO PÓLO PASSIVO - NECESSIDADE.*

*- Existe litisconsórcio necessário, por força do disposto no art. 116 do CPC, quando, pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes. Em se tratando de litisconsórcio necessário, é imprescindível a citação de todos os litisconsortes, sob pena de nulidade do processo, devendo a petição inicial ser emendada, nos termos do art. 321 do CPC, para propiciar a regularização do polo passivo da demanda, com a inclusão de todas as pessoas que poderão ser atingidas pela tutela jurisdicional reclamada.*

*- Sentença cassada, de ofício*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0313.15.015075-0/001, Relator(a): Des.(a) Domingos Coelho , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/02/2018, publicação da súmula em 19/02/2018)

“*APELAÇÕES CÍVEIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE LITISCONSORCIO PASSIVO NECESSÁRIO. FALHA INSANÁVEL. SENTENÇA CASSADA. In casu, exsurge uma sequência de contratos particulares de compra e venda, sendo inarredável a formação do litisconsórcio passivo necessário, art. 114 do CPC/15, composto por todos os integrantes da cadeia aquisitiva, não se admitindo nele figurar apenas os detentores do título dominial. Apelações prejudicadas*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0024.10.224318-5/001, Relator (a): Des.(a) Sérgio André da Fonseca Xavier , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/08/2017, publicação da súmula em 31/08/2017)

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA - FALECIMENTO DE UM DOS VENDEDORES - LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO - ARTIGO 47, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC - ADEQUAÇÃO DO PÓLO PASSIVO - POSSIBILIDADE. (...)*

*- Existe litisconsórcio necessário, por força do disposto no art. 47 do CPC, quando, pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes. Em se tratando de litisconsórcio necessário, é imprescindível a citação de todos os litisconsortes, sob pena de nulidade do processo, devendo a petição inicial ser emendada, nos termos do art. 284 do CPC, para propiciar a regularização do pólo passivo da demanda, com a inclusão de todas as pessoas que poderão ser atingidas pela tutela jurisdicional reclamada*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0241.11.001010-5/001, Relator (a): Des.(a) Domingos Coelho , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/02/2016, publicação da súmula em 01/03/2016)

13. Destarte, o ingresso no processo de todos os participantes da relação de direito material - os demais vendedores do imóvel *sub judice* -, é MANDATÓRIO, a fim de que possam defender seus interesses e exercer o contraditório e a ampla defesa.

14. ***Ex positis***, a ré requer seja reconhecida a existência de litisconsórcio passivo unitário necessário de todos os vendedores do “*Contrato de Promessa de Compra e Venda*” (Id ...) e, via de consequência, intime os autores para promover a EMENDA À INICIAL, a fim de que incluam no polo passivo do feito os vendedores (2) ...; (3) ... e (4) ..., nos termos do artigo 321do CPC/2015 , sob pena de indeferimento da petição inicial.

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)