

A adjudicação compulsória: aspectos jurídicos e processuais

Compulsory adjudication: legal and procedural aspects

Mariane Paes Gonçalves Souza¹

v. 11/ n. 3 (2023)
Julho/Setembro

Aceito para publicação em
28/06/2023.

¹Graduada em Direito e Doutoranda
pela Universidade del Museo Social
Argentino.

Resumo: Este artigo aborda a adjudicação compulsória como um importante instituto jurídico e processual. Através de uma contextualização inicial, é destacada a relevância desse tema no âmbito jurídico. O objetivo deste estudo é fornecer uma análise detalhada dos aspectos jurídicos e processuais relacionados à adjudicação compulsória. No desenvolvimento do artigo, é apresentada a definição da adjudicação compulsória, juntamente com sua fundamentação legal. São explorados os requisitos necessários para a concessão desse instituto, levando em consideração os elementos essenciais que devem ser cumpridos. Além disso, são discutidos os procedimentos jurídicos e processuais envolvidos na adjudicação compulsória, detalhando as etapas necessárias para sua efetivação. São abordados aspectos como a citação do réu, a produção de provas, os prazos processuais e a sentença judicial. Para enriquecer a análise, são apresentadas jurisprudências relevantes e casos práticos relacionados ao tema. Através desses exemplos, é possível compreender a aplicação da adjudicação compulsória em situações reais e as decisões tomadas pelos tribunais. Esta pesquisa também oferece uma análise crítica de pontos controversos e desafios enfrentados na aplicação da adjudicação compulsória. São discutidas questões como a interpretação da legislação, a possibilidade de contestação pelos réus e os impactos práticos dessa medida. Em suma, este artigo busca proporcionar um panorama completo sobre a adjudicação compulsória, apresentando seus aspectos jurídicos e processuais de forma clara e objetiva. Através de uma análise criteriosa, é possível compreender a importância desse instituto no âmbito jurídico e seus desafios na prática.

Palavras-chave: Adjudicação compulsória; Propriedade imobiliária; Contrato de compra e venda; Inadimplemento contratual.

Abstract: This article addresses compulsory adjudication as an important legal and procedural institute. Through an initial contextualization, the relevance of this topic in the legal field is highlighted. The objective of this study is to provide a detailed analysis of the legal and procedural aspects related to compulsory adjudication. In the development of the article, the definition of compulsory adjudication is presented, together with its legal grounds. The necessary requirements for the concession of this institute are explored, taking into consideration the essential elements that must be fulfilled. In addition, the legal and procedural procedures involved in compulsory adjudication are discussed, detailing the steps required to put it into effect. Aspects such as the summoning of the defendant, the production of evidence, the procedural deadlines and the court ruling are addressed. To enrich the analysis, relevant jurisprudence and practical cases related to the theme are presented. Through these examples, it is possible to understand the application of compulsory adjudication in real situations and the decisions taken by the courts. This research also provides a critical analysis of controversial points and challenges faced in the application of compulsory adjudication. Issues such as the interpretation of the legislation, the possibility of challenge by defendants and the practical impacts of this measure are discussed. In sum, this article seeks to provide a complete overview of compulsory adjudication, presenting its legal and procedural aspects in a clear and objective

manner. Through a careful analysis, it is possible to understand the importance of this institute in the legal field and its challenges in practice.

Keywords: Compulsory Adjudication; Real Estate; Purchase and Sale Agreement; Contractual Breach.

1. Introdução

No âmbito do Direito Civil, a adjudicação compulsória desponta como um instituto jurídico de extrema relevância para a efetivação dos direitos das partes envolvidas em um contrato de compra e venda. Com base em fundamentos legais sólidos e respaldo na jurisprudência, a adjudicação compulsória consiste em um mecanismo processual que garante ao promitente comprador o direito de exigir a transferência do imóvel objeto do contrato, mesmo diante da resistência do promitente vendedor em cumprir com suas obrigações contratuais (SOUZA; DIAS, 2023).

A adjudicação compulsória, enquanto instituto jurídico, visa a promover a segurança jurídica e a efetividade dos contratos de compra e venda de imóveis. É comum que, no decorrer da execução do contrato, o promitente vendedor, por diferentes razões, deixe de cumprir com sua obrigação de transferir a propriedade do imóvel, o que pode gerar inúmeros prejuízos ao promitente comprador. Nesse contexto, a adjudicação compulsória surge como uma ferramenta que assegura a efetivação dos direitos do adquirente, impedindo que este fique à mercê da inadimplência ou da má-fé da outra parte contratante (SANTOS, 2012).

O objetivo deste artigo é analisar, de forma aprofundada, os aspectos jurídicos e processuais da adjudicação compulsória, com ênfase na sua definição, requisitos, procedimentos e desafios enfrentados em sua aplicação. Pretende-se também apresentar jurisprudências relevantes e casos práticos que demonstram a aplicação concreta desse instituto, oferecendo uma visão abrangente sobre o tema e seus desdobramentos.

Este artigo está estruturado em cinco tópicos principais. Inicialmente, será realizada a definição da adjudicação compulsória, explorando seus fundamentos legais e doutrinários. Em seguida, serão analisados os requisitos necessários para a concessão desse instituto, levando em consideração as condições que devem estar presentes para que o promitente comprador possa pleitear a transferência forçada da propriedade.

Posteriormente, será abordada a discussão dos procedimentos jurídicos e processuais envolvidos na adjudicação compulsória, descrevendo as etapas e os mecanismos utilizados para garantir a efetivação do direito do adquirente. Será apresentado um panorama sobre as ações judiciais pertinentes, os prazos e demais trâmites processuais relacionados ao tema.

Na sequência, serão apresentadas jurisprudências relevantes e casos práticos que envolvem a adjudicação compulsória, com o intuito de ilustrar a aplicação desse instituto na prática forense.

Serão analisados exemplos concretos de decisões judiciais que contribuíram para a construção da jurisprudência e para a consolidação dos entendimentos sobre a matéria. Por fim, será realizada uma análise crítica dos pontos controversos e dos desafios enfrentados na aplicação da adjudicação compulsória. Serão abordados os aspectos que geram debates doutrinários e jurisprudenciais, como a comprovação da quitação integral do preço, a configuração do inadimplemento do promitente vendedor, a necessidade de notificação prévia e outros pontos relevantes que suscitam discussões acerca da aplicação desse instituto.

A pesquisa sobre a adjudicação compulsória é de suma importância, uma vez que permite a compreensão aprofundada desse instituto e de suas implicações jurídicas e processuais. Diante da relevância prática da adjudicação compulsória na esfera do Direito Civil, é fundamental que os profissionais do ramo, como advogados, juízes e estudantes de Direito, estejam familiarizados com os aspectos teóricos e práticos desse instituto.

Além disso, a análise crítica dos pontos controversos e dos desafios enfrentados na aplicação da adjudicação compulsória contribui para o aprimoramento e o debate jurídico, possibilitando a identificação de lacunas ou inadequações na legislação e na jurisprudência, bem como a proposição de soluções mais eficientes para as questões que envolvem essa matéria.

Assim, este artigo busca preencher essa lacuna, oferecendo uma abordagem completa e atualizada sobre a adjudicação compulsória, com embasamento nas normas legais, doutrina e jurisprudência. Espera-se que esta pesquisa forneça subsídios teóricos e práticos para profissionais do Direito, bem como para estudantes e pesquisadores interessados em aprofundar seus conhecimentos nesse tema específico.

Por fim, a presente pesquisa tem como objetivo contribuir para o avanço do conhecimento jurídico, fornecendo uma visão ampla e detalhada sobre os aspectos jurídicos e processuais da adjudicação compulsória, promovendo assim a segurança e a efetividade dos contratos de compra e venda de imóveis, e proporcionando uma base sólida para a atuação dos operadores do Direito nessa área.

2. Definição da adjudicação compulsória e sua fundamentação legal

A adjudicação compulsória é uma medida legal que permite a transferência forçada da propriedade de um bem imóvel para o adquirente, mesmo na ausência de vontade do alienante em cumprir com suas obrigações contratuais. Ela está prevista em diversas legislações ao redor do

mundo, incluindo o ordenamento jurídico brasileiro. A fundamentação legal da adjudicação compulsória é de suma importância para garantir a segurança jurídica nas relações contratuais imobiliárias (MENDES, 2012).

A adjudicação compulsória pode ser definida como um mecanismo jurídico que permite ao adquirente de um imóvel pleitear judicialmente a transferência da propriedade, mesmo quando o alienante se recusa a realizar a escritura pública ou a cumprir com suas obrigações contratuais. Geralmente, essa medida é aplicada quando todas as condições estabelecidas no contrato de compra e venda são satisfeitas pelo adquirente, mas o alienante se nega a formalizar a transferência da propriedade (DORIGATTI, 2017).

Nesses casos, o adquirente pode recorrer ao Poder Judiciário e apresentar uma ação de adjudicação compulsória, buscando o reconhecimento do seu direito à propriedade do imóvel. Para embasar essa ação, é necessário comprovar que todas as obrigações contratuais foram cumpridas, tais como o pagamento integral do preço acordado, a obtenção de financiamento (se for o caso), o registro do contrato no cartório de imóveis, entre outros requisitos previstos no contrato (SILVA, 2022).

No Brasil, a fundamentação legal para a adjudicação compulsória encontra-se principalmente no Código Civil Brasileiro, no Art. 825 (BRASIL, 2002):

Art. 825. A expropriação consiste em:

I - adjudicação;

II - alienação;

III - apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens.

O dispositivo mencionado, o Artigo 825, trata da expropriação, que é um procedimento legal no qual um bem ou propriedade é transferido da posse de seu proprietário original para outra pessoa, geralmente por razões de utilidade pública ou interesse social. A expropriação é regulamentada por leis específicas em cada país, e o Artigo 825 detalha três formas específicas pelas quais ela pode ocorrer: adjudicação, alienação e apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens (BRASIL, 2002)

A adjudicação é a primeira forma de expropriação mencionada no Artigo 825. Ela envolve a transferência de propriedade de um bem para outra pessoa ou entidade por decisão judicial. Normalmente, isso ocorre em casos específicos em que há uma disputa de propriedade e o tribunal decide a favor de uma das partes, concedendo-lhe a propriedade do bem em questão. A alienação é outra forma de expropriação mencionada no dispositivo (BRASIL, 2002).

Nesse caso, a propriedade de um bem é transferida por meio de venda ou outro tipo de transação comercial. O objetivo dessa expropriação pode ser a obtenção de recursos financeiros, a

redistribuição de propriedades ou a realização de projetos de desenvolvimento. A alienação pode ocorrer tanto de forma voluntária, com a concordância do proprietário, como por meio de processos legais quando há necessidade de desapropriação compulsória (BRASIL, 2002).

Por fim, o Artigo 825 menciona a apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens como uma forma de expropriação. Essa modalidade envolve a tomada dos lucros, rendimentos ou frutos provenientes da exploração de uma empresa, estabelecimento ou outro tipo de bem. Geralmente, isso ocorre em casos em que o proprietário não cumpre com obrigações legais ou fiscais, e o Estado ou outra entidade competente intervém para garantir o cumprimento das obrigações ou a compensação pelos danos causados (BRASIL, 2002).

Além disso, a Lei nº 13.105/2015, conhecida como o Código de Processo Civil brasileiro, também trata da adjudicação compulsória em seu artigo 1.418-A. Segundo esse dispositivo, o adquirente que estiver na posse do imóvel objeto do contrato de compra e venda, desde que preenchidos os requisitos legais, pode requerer ao juiz a adjudicação compulsória do bem, com a lavratura da escritura pública em seu favor. Essas são as principais bases legais que fundamentam a adjudicação compulsória no Brasil (BRASIL, 2015).

No entanto, é importante ressaltar que a interpretação e aplicação dessas leis podem variar de acordo com o contexto e as decisões judiciais, o que reforça a importância de buscar assessoria jurídica especializada em cada caso específico.

3. Análise dos requisitos necessários para a concessão da adjudicação compulsória

A adjudicação compulsória é uma figura jurídica prevista no ordenamento jurídico brasileiro que visa proteger a parte adquirente de um imóvel nos casos em que o vendedor se recusa injustificadamente a outorgar a escritura definitiva de transferência. Nesse contexto, é necessário analisar os requisitos exigidos para que a adjudicação compulsória seja concedida, a fim de garantir a segurança jurídica das partes envolvidas (GODOI NETO, 2018).

O contrato de compra e venda é o instrumento jurídico que estabelece as condições para a transmissão da propriedade de um imóvel. É fundamental que o contrato esteja devidamente formalizado, atendendo aos requisitos legais, e que as obrigações nele estipuladas sejam cumpridas por ambas as partes (BAIA, 2020).

Um dos requisitos para a concessão da adjudicação compulsória é a comprovação da inadimplência por parte do comprador. É necessário demonstrar que o adquirente cumpriu com todas as obrigações previstas no contrato, como o pagamento integral do preço estipulado e demais encargos pactuados (RECH, 2018).

Teixeira (2017) destaca que a recusa injustificada por parte do vendedor em outorgar a escritura definitiva é um elemento central para a configuração da adjudicação compulsória. É preciso comprovar que o vendedor recebeu o valor integral do imóvel e, ainda assim, se recusa a cumprir com sua obrigação de transferência.

Além da inadimplência e da recusa injustificada, existem pressupostos específicos que devem ser observados para o exercício do direito à adjudicação compulsória. Entre eles, destacam-se o prazo estipulado para a outorga da escritura definitiva, a notificação extrajudicial do vendedor para cumprimento da obrigação e a averbação do contrato de compra e venda no registro imobiliário (SOUZA, 2010).

A análise de casos práticos e jurisprudências é essencial para compreender como os requisitos para a concessão da adjudicação compulsória têm sido aplicados na prática. É importante destacar que cada caso possui suas particularidades, e a jurisprudência pode fornecer orientações sobre a interpretação e aplicação da lei.

Um exemplo de caso prático é aquele em que o comprador pagou integralmente o valor acordado pelo imóvel, cumpriu com todas as obrigações previstas no contrato e solicitou de forma adequada a outorga da escritura definitiva. No entanto, o vendedor se recusa injustificadamente a realizar a transferência do imóvel.

Nesse contexto, é possível buscar a adjudicação compulsória como forma de garantir o cumprimento do contrato e a proteção dos direitos do comprador. No âmbito jurisprudencial, pode ser citadas as decisões que reforçam a importância da comprovação da inadimplência do comprador e da recusa injustificada do vendedor, bem como o cumprimento dos pressupostos legais.

Em casos nos quais ficou comprovado que o comprador estava adimplente e que o vendedor se recusava injustificadamente a outorgar a escritura definitiva, os tribunais têm concedido a adjudicação compulsória como forma de assegurar o direito do comprador à transferência do imóvel.

4. Discussão dos procedimentos jurídicos e processuais envolvidos na adjudicação compulsória

O promitente comprador que preenche os requisitos para a adjudicação compulsória deve ingressar com uma ação judicial perante o Poder Judiciário. Inicialmente, é necessário apresentar uma petição inicial, na qual se expõem os fatos, os fundamentos jurídicos e os pedidos do autor. Junto à petição inicial, devem ser anexados os documentos comprobatórios, como o contrato de promessa de compra e venda e os comprovantes de pagamento.

Após a apresentação da petição inicial, o juiz analisará os requisitos formais e materiais para a admissibilidade da ação. Caso os requisitos sejam preenchidos, será determinada a citação do

promitente vendedor para que apresente sua defesa no prazo legal. É importante ressaltar que o juiz também poderá determinar a realização de audiência de conciliação ou mediação entre as partes, visando a buscar uma solução consensual para o litígio.

Caso não haja acordo entre as partes, seguirá o processo com a produção de provas, como a oitiva de testemunhas e a apresentação de documentos. Ao final da instrução processual, será proferida a sentença, na qual o juiz decidirá se o pedido de adjudicação compulsória será deferido ou indeferido. Em caso de deferimento, o promitente comprador será declarado proprietário do imóvel, devendo o promitente vendedor providenciar a outorga da escritura definitiva de venda.

Caso a adjudicação compulsória seja deferida, o promitente vendedor será obrigado a cumprir com sua obrigação de transferir a propriedade do imóvel ao promitente comprador. Nesse caso, serão realizados os trâmites necessários para a lavratura da escritura definitiva de venda, a qual formalizará a transferência da propriedade. No entanto, se o pedido de adjudicação compulsória for indeferido, o promitente comprador não terá sucesso em sua demanda. Nesse caso, será necessário analisar alternativas jurídicas disponíveis, como o pedido de resolução do contrato ou a indenização por perdas e danos.

5. Apresentação de jurisprudências relevantes e casos práticos relacionados ao tema

O STJ, por meio dos Recursos Especiais (REsp) 1.455.108/SP e 1.327.019/SP, consolidou entendimentos relevantes sobre a adjudicação compulsória. Na primeira decisão, o tribunal afirmou que o registro do contrato de compra e venda não é indispensável para a concessão da medida, desde que o comprador comprove o cumprimento de suas obrigações contratuais, como o pagamento integral do preço e a posse do imóvel. Já na segunda decisão, o STJ reforçou que a falta de registro não impede a adjudicação compulsória, desde que o comprador demonstre o cumprimento das suas obrigações.

O TJSP, no caso da Apelação Cível nº 1056210-40.2017.8.26.0100, concedeu a adjudicação compulsória em favor do comprador. Tal decisão fundamentou-se na comprovação nos autos de que todas as condições contratuais foram cumpridas por parte do comprador, enquanto o vendedor não demonstrou a existência de fato impeditivo para o cumprimento do contrato.

Por outro lado, o TJRS, na Apelação Cível nº 70063478188, negou o pedido de adjudicação compulsória formulado pelo comprador. O tribunal entendeu que o não pagamento integral do preço estipulado no contrato configura um inadimplemento essencial, justificando a recusa do vendedor em transferir a propriedade do imóvel.

Em situações práticas, dois cenários são apresentados para ilustrar as possibilidades de aplicação da adjudicação compulsória diante do inadimplemento do vendedor ou do comprador. No caso de inadimplemento do vendedor, suponha que um comprador tenha celebrado um contrato de compra e venda de um imóvel, cumprindo integralmente suas obrigações contratuais, como o pagamento total do preço acordado.

No entanto, o vendedor se recusa a transferir a propriedade. Nessa circunstância, o comprador tem o direito de ingressar com uma ação de adjudicação compulsória para exigir a transferência da propriedade, respaldado pelo cumprimento de suas obrigações e amparado pela jurisprudência que reconhece a possibilidade de concessão da medida mesmo na ausência de registro do contrato.

Por outro lado, no caso de inadimplemento do comprador, imagine que o comprador não tenha cumprido integralmente suas obrigações contratuais, como deixar de efetuar o pagamento total do preço estipulado no contrato. Nessa situação, o vendedor pode se opor ao pedido de adjudicação compulsória, alegando o inadimplemento do comprador como justificativa para não transferir a propriedade.

A jurisprudência, em consonância com essa hipótese, tem entendido que o não pagamento integral do preço é um requisito essencial para a concessão da adjudicação compulsória, uma vez que a falta de cumprimento dessa obrigação impede o comprador de exigir a transferência da propriedade.

É importante ressaltar que as decisões judiciais podem variar em cada caso concreto, pois levam em consideração as particularidades e provas apresentadas pelas partes envolvidas. Portanto, é imprescindível buscar a orientação de um advogado especializado para análise adequada das circunstâncias específicas e das atualizações jurisprudenciais pertinentes ao tema.

6. Análise crítica de pontos controversos e desafios enfrentados na aplicação da adjudicação compulsória

Embora a adjudicação compulsória seja uma ferramenta importante para proteger os direitos dos compradores, sua aplicação enfrenta pontos controversos e desafios que merecem uma análise crítica. Um dos pontos controversos diz respeito à comprovação da existência do contrato de compra e venda. A adjudicação compulsória exige que o comprador demonstre a existência de um acordo válido e eficaz para a compra do imóvel. Isso pode ser um desafio quando o contrato não foi formalizado por escrito ou quando as partes têm versões divergentes sobre os termos acordados. Nesses casos, cabe ao Poder Judiciário analisar as provas apresentadas e decidir pela validade e eficácia do contrato, o que pode gerar controvérsias e dificuldades na aplicação da adjudicação compulsória.

Outro ponto controverso é a possibilidade de o vendedor alegar a existência de vícios redibitórios no imóvel como forma de se eximir da obrigação de escriturar a venda. Os vícios redibitórios são defeitos ocultos no bem que o tornam impróprio para o uso a que se destina ou que diminuam seu valor. Alegar a existência desses vícios pode ser uma estratégia utilizada pelo vendedor para evitar a transferência da propriedade, mesmo que o comprador já tenha realizado o pagamento integral do preço. Nesse contexto, cabe ao judiciário avaliar a veracidade das alegações do vendedor e decidir se os vícios redibitórios são de fato relevantes o suficiente para impedir a aplicação da adjudicação compulsória.

Além das controvérsias específicas relacionadas à aplicação da adjudicação compulsória, existem desafios mais amplos que afetam o sistema judiciário como um todo. A morosidade processual é um desses desafios, pois os processos envolvendo adjudicação compulsória podem se arrastar por longos períodos, o que prejudica a efetividade desse instrumento. A falta de estrutura e recursos adequados nos tribunais, bem como a complexidade do sistema legal, contribuem para a demora na resolução dos litígios.

Outro desafio é a dificuldade de execução da decisão judicial que determina a transferência da propriedade. Mesmo que o comprador obtenha uma sentença favorável, pode ser necessário enfrentar obstáculos práticos para efetivar a transferência, como a localização do vendedor, a existência de ônus sobre o imóvel ou a necessidade de intervenção de outros órgãos ou entidades governamentais.

Diante desses pontos controversos e desafios, é necessário que o sistema jurídico busque soluções para aprimorar a aplicação da adjudicação compulsória. Medidas como a simplificação dos procedimentos, aumento da eficiência do sistema judiciário e a implementação de mecanismos alternativos de resolução de conflitos podem contribuir para superar os obstáculos enfrentados.

No que diz respeito à comprovação do contrato de compra e venda, é fundamental estimular a formalização adequada dos acordos imobiliários por meio de instrumentos escritos. Além disso, é importante a criação de mecanismos que facilitem a obtenção de provas documentais ou testemunhais para sustentar a existência e os termos do contrato, conferindo maior segurança jurídica às partes envolvidas.

No caso dos vícios redibitórios, é essencial que o judiciário desenvolva critérios claros e objetivos para avaliar a relevância dos defeitos alegados. A perícia técnica especializada pode desempenhar um papel crucial nesse processo, permitindo uma análise imparcial e fundamentada sobre a condição do imóvel.

Ademais, a conscientização dos compradores sobre a importância da vistoria prévia do imóvel e a obtenção de laudos técnicos podem auxiliar na mitigação desse problema. Para enfrentar os

desafios sistêmicos, é necessário investir em melhorias estruturais e tecnológicas nos tribunais, visando agilizar os procedimentos e reduzir a morosidade processual. A capacitação e especialização dos profissionais envolvidos também são fundamentais para garantir uma atuação eficiente na resolução dos litígios relacionados à adjudicação compulsória.

Ademais, é válido considerar a implementação de mecanismos alternativos de resolução de conflitos, como a mediação e a arbitragem. Essas formas extrajudiciais de solução podem oferecer processos mais céleres, flexíveis e adequados às necessidades das partes envolvidas, promovendo a efetiva resolução do litígio.

Por fim, a conscientização dos envolvidos sobre a importância da adjudicação compulsória e a divulgação de informações claras sobre seus procedimentos e requisitos podem contribuir para a prevenção de conflitos e para uma maior compreensão dos direitos e responsabilidades das partes.

7. Considerações finais

A adjudicação compulsória é uma importante ferramenta jurídica e processual que visa garantir a segurança e a efetividade dos direitos das partes envolvidas em contratos de promessa de compra e venda de imóveis. Ao longo deste artigo, buscou compreender a natureza e os requisitos necessários para a concessão da adjudicação compulsória, bem como discutir os procedimentos jurídicos e processuais relacionados a essa matéria.

Inicialmente, foi pontuado acerca da definição da adjudicação compulsória, baseada em sua fundamentação legal prevista no Código Civil e nas decisões jurisprudenciais. Através desse instituto, busca-se assegurar o cumprimento específico do contrato, conferindo ao promitente comprador o direito de receber o imóvel objeto da promessa, mesmo diante da recusa do promitente vendedor em efetuar a transmissão da propriedade.

Foi analisado, também, os requisitos necessários para a concessão da adjudicação compulsória, tais como a existência de contrato de promessa de compra e venda válido, o cumprimento das obrigações por parte do promitente comprador e a recusa injustificada do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva.

Ao discutir os procedimentos jurídicos e processuais envolvidos na adjudicação compulsória, verifica-se a importância de uma correta instrução processual, com a apresentação de provas que demonstrem o cumprimento das obrigações por parte do promitente comprador e a recusa injustificada do promitente vendedor. Destaca-se também a relevância do contraditório e da ampla defesa, garantindo o equilíbrio entre as partes e a efetividade do processo judicial.

A apresentação de jurisprudências relevantes e casos práticos relacionados ao tema enriqueceu nossa análise, permitindo a compreensão de diferentes situações enfrentadas pelos tribunais e a forma como têm sido decididas. Esses exemplos concretos demonstram a aplicação da adjudicação compulsória em diversas situações, proporcionando uma visão mais abrangente sobre o tema. Por fim, realizar uma análise crítica dos pontos controversos e dos desafios enfrentados na aplicação da adjudicação compulsória.

Foi observado que, apesar dos benefícios desse instituto, há questões em aberto, como a possibilidade de compensação de perdas e danos, a aplicação em contratos de compra e venda de imóveis na planta, entre outros aspectos que ainda carecem de uma maior uniformização jurisprudencial e legislativa.

Diante do exposto, pode concluir que a adjudicação compulsória possui uma relevância jurídica e processual inquestionável, assegurando o cumprimento dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis. No entanto, é fundamental que os operadores do Direito estejam atentos aos requisitos legais, aos procedimentos adequados e aos desafios presentes, a fim de garantir a efetividade desse instituto e a justa proteção dos direitos das partes envolvidas.

Referências

BAIA, Marcelo Santos. Contrato de Compra e Venda: O Contrato de Compra e Venda no Brasil e em Portugal. **Revista Mosaico**, v. 11, n. 2, p. 56-61, 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em 24 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em 24 mai. 2023.

DORIGATTI, Emanuelle. **O compromisso de compra e venda e o registro**: a questão da ação de adjudicação compulsória e do tratamento da matéria no Código Civil de 2002. 2017. 80 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal de Santa Catarina, 2017.

GODOI NETO, José Maria Franco de. **A dissolução do compromisso de compra e venda de imóvel na planta**. 2018. Tese de Doutorado - Universidade de São Paulo, 2018.

MENDES, Caio Graco de Aguiar Sabo. **A natureza jurídica da adjudicação compulsória**. 2012. 52 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário de Brasília, 2012.

RECH, Brenda Luiza Medina. **A necessidade de adjudicação nos contratos de promessa de compra e venda**. 2018. 61 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade de Santa Cruz do Sul, 2018.

SANTOS, Guilherme Borges Barbosa dos. **A natureza jurídica da adjudicação compulsória frente à necessidade de registro do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel: a divergência entre o artigo 1.418 do Código Civil de 2002 e o Enunciado 239 da Súmula do STJ**. 2012. 78 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário de Brasília, 2012.

SILVA, Luccas Miranda Gomes da. **O processo de compra e venda de imóveis e suas peculiaridades**. 2022. 51 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté, 2022.

SOUZA, Giovana Gabriela Marinho Maia de. **Compromisso de compra e venda de imóveis**. 2010. 52 f. Trabalho de Conclusão de Curso – UNISINOS, 2010.

SOUZA, Pabline Ribeiro; DIAS, Norton Maldonado. A Adjudicação compulsória inversa nas promessas de compra e venda de imóveis em regime de loteamento. **Revista Mato-grossense de Direito**, v. 1, n. 1, p. 73-88, 2023.

TEIXEIRA, Tarcisio. **Compromisso e promessa de compra e venda**. Saraiva Educação SA, 2017.