

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Julgado em 26/04/1983

PREVALÊNCIA DAS CONSTANTES DO TÍTULO AQUISITIVO

RESUMO

- ... se o nunciante invoca direito para fundar sua legitimidade, a questão pode ser suscitada e apreciada "incidenter tantum". Isso é verdade ainda quando se discutam limites de lotes. A jurisprudência revela às vezes certa propensão à timidez no exame dessa matéria, para a qual, segundo alguns jurados, seria inábil a vida da nunciação. ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, Comentários ao Código de Processo Civil, vol. VIII, t. III, Rio, 1980, pág. 590, reduz o problema aos devidos termos, quando assinala que "ao juiz cabe, sim, apreciar e resolver a pendência sobre limites, se a prova lhe permitir"; na razoável seria, com efeito, que a mera suscitação de dúvida quanto à linha divisória bastante para caracterizar a ação como imprópria. Segundo frisa o mesmo autor, "a questão será resolvida incidentalmente, e não como objeto do processo, de modo que a essa resolução não se alargará a autoridade do julgado" (ob. e lug. cit.). - Na espécie, os Embargantes têm o título de domínio, constituído pela carta de remição..., transcrita no registro competente em 22-10-1951 (...). À luz dos dados constantes do laudo de avaliação (...), e do extrato..., o imóvel por eles adquirido mede de comprimento 94 m por um lado e 98,90 m pelo outro, números com os quais coincidem os assinalados na planta... . - Ora, de acordo com o laudo pericial..., essas dimensões não foram preservadas pela construção no lote adjacente. É o que ressalta da resposta negativa ao 1º quesito dos Autores (...). A resposta ao 2º quesito esclarece as diferenças apuradas (...). E a resposta ao 3º quesito afirma que as medidas encontradas para a construção objeto do litígio "ultrapassam a área descrita na escritura" dos Embargados. A conjugação dessas informações permite concluir que a obra realmente invade parte do terreno pertencente aos embargantes. - É certo que, no próprio laudo e noutras peças dos autos, numerosas conjecturas se fizeram sobre a exatidão e o significado das dimensões contidas no título dos Autores. suscitaram-se e debateram-se amplamente questões relativas às confrontações do imóvel e às propriedades confrontantes. Com razão, porém, sublinha o voto divergente que "a realidade a ser admitida outra não deve ser senão a constante do título". Enquanto não modificado o registro, prevalecem para os efeitos os dados que ali figuram. Julgado em 27-04-1983 Arquivo do EMFOR, TJ/1.213 EMFOR 424

EMENTA

Na ação de nunciação de obra nova as dimensões constantes do título aquisitivo prevalecem para todos os efeitos, enquanto não retificado o respectivo registro.