

RESPONSABILIDADE CIVIL

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

Ap .

PRESCRIÇÃO AQUISITIVA — PROCEDIMENTO SUMÁRIO - CARÊNCIA DE AÇÃO - VALOR DA CAUSA - COMPRA E VENDA "AD CORPUS" - PRELIMINAR - INTERESSE PROCESSUAL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE Autos/.... e, já qualificados nos autos supra, de Ação de Reivindicação movida por e outros, vêm mui respeitosamente, por seu procurador subscrito, estabelecido na Comarca de, na Av. nº (mandado anexo), apresentar sua CONTESTAÇÃO, para o que vem demonstrar o seguinte: I - PRELIMINARMENTE - PROCEDIMENTO ORDINÁRIO INCABÍVEL - NULIDADE DO PROCESSADO AB INITIO. Os autores deram à causa, ajuizada em último, quando o salário mínimo era de R\$, o valor de R\$, isto é, inferior ao valor de 20 salários mínimos vigentes. Desta forma, contrário o procedimento adotado - o ordinário - ao previsto pelo art. 275, I, do CPC, que prevê o procedimento sumário aos casos, quaisquer que sejam - de valor inferior ao de 20 salários mínimos. Por essa razão, o feito é nulo desde o início, porque não tem o autor a possibilidade de optar pelo procedimento ordinário ou sumário, devendo, por isso, adequar-se, antes do ajuizamento, ao rito previsto processualmente. O rito é indisponível aos interessados. "RITO PROCESSUAL. Fungibilidade. Inexistência. Nulidade não decretada. Falta de reclamação dos interessados. Conquanto a lei não consagre o princípio da fungibilidade dos ritos, não se reputando, pois, estes como disponíveis, não se decreta nulidade do processo que, devendo observar o procedimento sumaríssimo, observou o ordinário, sem reclamação oportuna dos interessados." (Ap. sum. 160.542 - 2ª TAC/SP, 5ª C. j. 26.10.83, rel. Juiz César Peluso, v.u., in RT 589/171). Neste caso, data venia, o processado é de todo nulo, exatamente pela impossibilidade de conversão do procedimento ordinário para o sumário. Doutra sorte é até inepta a petição inicial, pelo não atendimento de todo o exigido pelo art. 276 do CPC. Face ao exposto, requer, em preliminar, o reconhecimento da inépcia da inicial e a nulidade do feito, desde o início, com a conseqüente extinção e arquivamento do feito, a teor do art. 267, I, do CPC, c/c art. 301, III, do mesmo Código, cominando aos autores as custas e honorários advocatícios. II - PRELIMINAR - CARÊNCIA DE AÇÃO - VENDA/COMPRA AD CORPUS Os autores são carecedores de ação de reivindicação, ou qualquer outra, contra os réus, seus vizinhos. Os documentos de fls./.... mostram que o imóvel dos autores, objeto da matrícula nº, foi adquirido pelo registro nº, datado de/..../...., há menos de anos, portanto. As fotografias de fls./.... e negativos de fls./.... mostram o terreno (com cerca treliçada na frente), sendo certo que o terreno e edificação que se vê à direita (de quem olha a foto) fazem parte do imóvel pertencente aos réus. Nota-se, também, pelas mesmas fotos - e isto poderá ser devidamente demonstrado em audiência - que o muro de divisa entre ambos os imóveis é um muro velho, edificado bem antes da aquisição pelos autores. Ora, é forçoso e fácil concluir que, por ocasião da aquisição, o que os autores adquiriram foi, efetivamente, o terreno que lhes foi apresentado, já com o muro e a edificação construída no terreno dos réus na mesma linha do muro, isto é, fizeram, isso sim, uma compra ad corpus, e não ad mensuram. Com efeito, por ocasião da aquisição, há menos de anos, os autores não indagaram aos réus absolutamente nada com relação à divisa entre seus imóveis confrontantes. O fato é que os autores viram o imóvel, tal qual está nas fotos, e o adquiriram assim mesmo, sem se preocupar com sua metragem. O terreno, pelo registro imobiliário, tem metros de frente e de fundos, por metros nos lados, estando em todas as suas divisas está murado. É difícil de se admitir que alguém tenha adquirido um terreno com testada e fundos de metros, pelo registro, e com existência fática de metros na frente e apenas metros nos fundos, consoante o doc. de fls. (memorial de scritivo da área reivindicanda), sem ter se apercebido dessa diferença, que é mui facilmente

mensurável, até mesmo em passadas largas e sem necessidade de medida métrica exata. Logo, é presunção juris tantum, no mínimo, que a aquisição tenha se operado, de fato, ad corpus, mesmo porque: "Na determinação se se trata de venda 'ad corpus' ou 'ad mensuram' deve-se levar em conta a intenção dos contraentes, i. e., devemos perquirir com que finalidade o comprador adquiriu a coisa, se as medidas são importantes para o uso que pretende dar à coisa, se as qualidades do bem são as que realmente lhe i

NOTA DA REDAÇÃO

RT