

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**CONTRATO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA**

Recurso Ap. 422.014-6
Tribunal STF
Relator Antonio Janyr Dall'Agnol Júnior

DECRETO-LEI 58/37 — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ENUNCIADO 413/STF - AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE IMÓVEIS**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE, (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/RG sob o nº, inscrita no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliada na Rua nº, na Cidade de, Estado do, por seus advogados (ut instrumento procuratório em anexo), vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer com fulcro nos artigos 640, 641 e 1.218, inciso I, todos do Código de Processo Civil e artigo 16 e seguintes do Decreto-lei, de 10.12.1937, e ainda, artigo 346 e seguintes do Decreto-Lei nº 1.608, de 18.9.39 (Código de Processo Civil antigo), ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA contra,, (qualificação), residente em local incerto e não sabido, pelas razões fáticas e jurídicas a seguir aduzidas: 1. A Requerente, nos termos da Averbação nº, do livro, Auxiliar de Loteamento, do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição desta Comarca (doc. incluso), datado de, bem como do Registro, da matrícula nº, do Livro de Registro Geral do mesmo Ofício (doc. incluso), é legítima COMPROMISSÁRIA COMPRADORA do lote nº da Quadra da Planta, situada no bairro, nesta, que, posteriormente foi alienado pelos PROMITENTES VENDEDORES originários ao ora Requerido, em consonância com o registro, da aludida matrícula nº 2. Inobstante tal alienação, subsistem os direitos da ora Requerente relativamente ao compromisso de compra e venda em apreço, nos precisos termos do artigo 5º do Decreto nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que preceitua: "Art. 5º - A averbação atribui ao compromissário DIREITO REAL oponível a Terceiro, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á vista do instrumento de compromisso de compra e venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento." 3. Como tal, cumpre ao Requerido, como cumpria aos PROMITENTES VENDEDORES originários, a final transferência, pelos meios legais, e em definitivo, do lote de terreno em referência, para a ora Requerente, face ao citado Contrato de Compromisso de Compra e Venda, devidamente averbado no registro imobiliário, de todo em vigor, e sem qualquer obrigação pendente por parte da Requerente, que tem quitado todos os pagamentos e encargos a ele relativos, além de encontrar-se na posse mansa e pacífica daquele lote desde a celebração do dito Contrato de Compromisso de Compra e Venda, e com todos os impostos a ele relativos devidamente pagos. 4. A ora Requerente ingressou com a Interdição Judicial nº, contra o Requerido, tendo promovido a citação do Requerido através do encaminhamento de diversas Cartas Precatórias, e finalmente, à citação editalícia do mesmo, sem que, contudo, o mesmo tivesse se manifestado no referido processo. 5. A Requerente tem direito de exigir a outorga definitiva da escritura, conforme preceituam os artigos 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58, de 10.12.37, "in verbis": "Art. 15 - Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda." "Art. 16 - Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do art. 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo." A Súmula 413 do STF, da mesma forma: "O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais." A jurisprudência dominante em nossos Tribunais é no sentido de que: "Não há necessidade de inscrição de compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis para gerar efeitos entre as partes e, portanto, para

o comprador invocar a tutela da adjudicação é o suprimento judicial de manifestação de vontade dos vendedores. Execução direta, de cunho pessoal, entre os signatários da obrigação originária, independentemente de qualquer formalidade". (Ap. 422.014-6, 25.4.90, 2ª C 1º TACSP, Rel Juiz Sena Rebouças, in RT 659/108). "Dispensável, para a propositura de ação de adjudicação, ou similar, o registro do pré-contrato no álbum imobiliário. O direito pessoal à transferência do domínio decorre da satisfação integral do preço pelo promitente comprador. O registro confere "direito real oponível a terceiro, quanto à alienação ou oneração posterior", nos termos da legislação vigente." (Ap. 190.025.155, 11.10.90, 2ª CC TARS, Rel. Juiz Antoni

NOTA DA REDAÇÃO

RT