

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

SE OUTORGA AO SEU TITULAR DIREITO A ACIONAR DIRETAMENTE O PROPRIETÁRIO

RESUMO

- ... O art. 22 do Decreto-lei nº 58/37 autoriza o pedido de adjudicação compulsória em face do titular do domínio ao compromissário comprador ou ao cessionário de direito, atendidos os requisitos da aludida norma legal. - Ora, não ostentando o autor qualquer das apontadas qualidades, posto que exhibe título que revela a condição de promitente cessionário do "decujus", sua pretensão apenas poderia encontrar respaldo na regra inserta no art. 69 da Lei nº 4.380, de 21-08-64, que reza: "O contrato de promessa de cessão de direitos relativos a imóveis não loteados, sem cláusula de arrependimento e com imissão de posse, uma vez inscrita no registro geral de imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito à obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no art. 16 do Decreto-lei nº 58, de 10-12-37, e no art. 346 do CPC. - Nesta ótica, como a lei confere tão somente a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, é evidentíssimo que sua pretensão há de ser deduzida contra o promitente cedente, e jamais em face da proprietária do imóvel de que se cogita, pela singela circunstância de que com ela o autor da herança não estabeleceu qualquer relação jurídica de direito material, e nem tampouco acha-se configurada a cessão, hipótese em que estaria o autor subrogado nos direitos do compromissário. - Daí decorre a manifesta ilegitimidade passiva "ad causam" da ré, que deve ser proclamada, com a conseqüente extinção do processo, sem exame do mérito, a despeito de não haver sido tal matéria discutida em primeiro grau ou impugnada nos apelos. - É que o disposto no art. 515 do CPC não constitui óbice a equacionar-se a controvérsia por esse prisma, na medida em que compete ao "Tribunal examinar todas as questões sobre as quais não se forma preclusão", à luz da regra insculpida no § 3º do art. 267 do mesmo Código, que relaciona as condições da ação como matéria que o juiz conhecerá de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição, enquanto não proferida sentença de mérito. - Impede considerar que a palavra sentença empregada no texto legal, por último referido, há de ser entendida em sentido amplo, vale dizer, não apenas como o ato do Juiz singular que põe termo ao processo, mas também como o pronunciamento dos Tribunais, denominado de acórdão pelo art. 163. "Disso resulta que assim o Juiz, como o Tribunal, poderão apreciar a matéria dos três incisos (IV, V e VI do CPC), se a encontrarem demonstrada nos autos, mesmo que as partes não hajam suscitado". (MONIZ DE ARAGÃO, Comentários ao Código de Processo Civil, 1ª ed. Forense, vol. II, pág. 450). - Por esses fundamentos, e com lastro no art. 267, inc. VI do CPC, declaro, de ofício, extinto o processo, prejudicados ambos os recursos, deixando-se de condenar o vencido na verba honorária por não haver sido admitida a intervenção do 1º apelante no processo e ser revel a 2ª apelante. Ac. de 13-05-1987 Arquivo do EMFOR, TA/853 N. da R.: V. decisões NO SENTIDO CONTRÁRIO, sob o t. PROMESSA DA COMPRA E VENDA, st. CESSIONÁRIO e CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES EMFOR 475

EMENTA

O promitente cessionário de direitos relativos a imóvel não loteado, sem cláusula de arrependimento, imitido na posse e com título registrado no R.I., pode propor a ação prevista no art. 69 da Lei nº 4.380 de 21-08-64, em face do promitente cedente, a fim de obter compulsoriamente a escritura definitiva de cessão. Inadmissível é a propositura de ação contra a titular do domínio, posto que com este não estabeleceu qualquer relação jurídica de direito material, donde resulta sua manifesta ilegitimidade passiva "ad causam".