

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL — CONDIÇÃO DO IMÓVEL - CONDIÇÃO ESPECÍFICA DA AÇÃO

RESUMO

- Ora, sem a individualização do imóvel a ser adjudicado, a decisão, que porventura a defira, torna-se inexecutável. Em face do princípio da continuidade dos registros, o Cartório Imobiliário não terá como proceder às respectivas matrículas à falta total de elementos identificadores. - Acha-se ausente, portanto, nesse ponto, uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, que conduz à impossibilidade jurídica do pedido. Segundo o disposto no art. 11, c, do Dec.-Lei nº 58, de 10.12.37, do instrumento de promessa de venda e compra deverá constar a descrição do lote, confrontações, áreas e outros característicos, bem como os números correspondentes na planta arquivada. Idênticos pressupostos vêm discriminados no art. 26, inc. III, da Lei nº 6.766, de 19.12.79; descrição do lote, confrontações, áreas e outras características. Daí por que, ao versar sobre os requisitos necessários do instrumento de compromisso de compra e venda, hábil e ensejar a adjudicação compulsória, o ilustre Magistrado paulista Dr. RICARDO ARCOVERDE CREDIE inclui entre eles a individuação e a descrição do imóvel (Adjudicação Compulsória, pág. 65, 5ª ed.). Em comentários ao art. 225 da Lei de Registros Públicos, WALTER CENEVIVA observa que "não satisfazem mais as velhas indicações tipo 'com quem de direito', ou 'com Fulano ou sucessores'. É necessária a expressa indicação do vizinho. A localização do imóvel deve filiar-se a um ponto conhecido a todo tempo. Partindo o perímetro de um marco, deve ser localizado em referência a uma via pública, estrada ou acidente geográfico de caráter permanente" (Lei dos Registros Públicos Comentada, pág. 396, 9ª ed.). Para WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, "os instrumentos públicos ou particulares, bem como os atos judiciais, deverão indicar o nome e a qualificação das partes, o número de matrícula ou registro anterior e respectivo cartório de registro imobiliário, os alvarás (se houver), indicando-se, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar de terreno, se esse fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima" (Comentários à Lei de Registro Público, volumes I-II, pág. 780, 3ª ed.). - Claro está que as faixas de terreno ora em questão não cumprem tais exigências. Nem tampouco são passíveis de verificação ou de complementação em fase de liquidação de sentença, como alvitra o V. Acórdão. Conforme preleciona J. J. CALMON DE PASSOS, a ação de adjudicação compulsória "é ação de execução em sentido lato (cf. PONTES DE MIRANDA, Comentários ao Código de Processo Civil de 1939, vol. 5º, págs. 357 e segs.) e a sentença nela proferida não se limita a condenar, executa. Nenhuma ação posterior se exige para efetivação do julgado, nem se abre para o vencido qualquer oportunidade posterior de defesa, por via de embargos do devedor" (in Enciclopédia Saraiva do Direito, vol. 4, pág. 328). - Admitindo, como admitiu, a adjudicação compulsória no caso, sem a necessária individualização do imóvel, o julgado recorrido negou aplicação ao indigitado art. 225 da Lei nº 6.015, de 31.12.73. - Do quanto foi exposto, conheço, em parte, do recurso e, nessa parte, dou-lhe provimento para julgar extinto o processo sem conhecimento do mérito, por impossibilidade jurídica do pedido (art. 267, inc. VI, do CPC), invertidos os ônus da sucumbência. Ac. de 28-05-1996 Revista do Superior Tribunal de Justiça - nº 90 - fevereiro 1997 - ano 9 - pág. 249 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1998. Ano LI. Nº 590

EMENTA

Constitui uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória a individualização do imóvel

objeto do pedido. Sem tal requisito, torna-se inexecutível o julgado que porventura a defira.