

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

REGISTRO DE IMÓVEL — FALTA - SE ACARRETA A EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO

RESUMO

- O ter ou não ter o registro do título no registro Geral de Imóveis não é condição específica para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, como afirmou o ilustre Juiz "a quo", mas sim matéria de mérito. Ele próprio adentrou no mérito da causa, ao analisar o título da apelante, daí não poder, como fez, extinguir o processo sem julgamento do mérito. - Tais requisitos se inserem, antes, no direito material, e, ao menos em princípio, não guardam relação com o "jus actionis". A sentença que declara a inexistência do direito de se obter a alteração da situação jurídica antecedente é de improcedência e não de carência. - A fim de ser deferida a adjudicação compulsória teria a apelante de comprovar aos requisitos exigidos pelos artigos 22 e 23, do Decreto-Lei nº 58/37, o que não fez, no que se refere ao registro do título, como vem decidindo o Egrégio Supremo Tribunal Federal, como se verifica da Súmula de nº 413 (*) de sua jurisprudência predominante. - Porém, a apelante tem direito a outorga da escritura definitiva, em lugar da adjudicação, pois sendo um "minus", contido na linha postulatória da autora, pode ser concedido, sem alteração da forma processual, condenando-se os réus à outorga da escritura definitiva, nos termos das regras dos artigos 640 e 641, do Código de Processo Civil. - Neste sentido o Ac. unânime da 7ª Câmara de 21-12-83, rel. o ilustre Juiz, hoje Desembargador PAULO ROBERTO FREITAS, Ementário de Jurisprudência dos Tribunais de Alçada do Estado do Rio de Janeiro, pág. 16, Ementa nº 44. Ac. de 29-10-1987 Arquivo do EMFOR, TA/847 (*) " O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos

EMENTA

Falta de registro imobiliário não acarreta a extinção do processo sem julgamento do mérito. Tal requisito se insere no direito material e não guarda relação com o "ius actionis".