

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ESCRITURA DEFINITIVA

Julgado em 25/03/1997

---

### REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE

#### RESUMO

- O Dr. Juiz de Direito proferiu sentença, considerando a inicial inepta e extinguindo o processo, com fulcro no art. 267, I e IV, do CPC, sob o fundamento de que o autor deixou de juntar aos autos a planta original do imóvel, apresentando apenas um croqui em cópia sem autenticação; não descreveu minuciosamente a casa usucapienda; e possui outro imóvel. - A ilustre Dra. Procuradora de Justiça, no seu parecer de f., levanta a preliminar de ilegitimidade passiva, porque o prédio objeto da presente ação é foreiro. O acionado-apelado sendo enfiteuta não pode ser parte legítima, que só pode ser creditada a quem detenha o direito de propriedade. - Examinar-se-á, primeiramente, essa preliminar e depois o mérito do presente recurso, que consiste no exame da questão referente à extinção da ação por inépcia da inicial. - Consta dos autos uma certidão fornecida pelo Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas da comarca de Porto Seguro (f.), certificando que o imóvel situado na Av. Portugal, com área de 612,30m<sup>2</sup>, foi adquirida do Município de Porto Seguro, pelo Sr. Hamilton L. O., através da Carta de Aforamento 1.367/83, expedida pela Prefeitura Municipal de Porto Seguro, em data de 21.01.1983. Tal certidão foi juntada aos autos pelo autor. - À f., o réu juntou aos autos uma certidão fornecida pelo Cartório do Registro de Imóveis da comarca de Porto Seguro, certificando que fora transcrita a Certidão de Partilha, extraída dos autos de inventário julgados em 26.09.1942, constando o pagamento ao herdeiro Hamilton L. O. da casa situada na Rua Portugal, 31. Tal certidão não dá notícia de que o terreno tenha sido adquirido através da Carta de Aforamento. - Assim, a questão referente à origem do terreno, se foreiro ou não, não está clara nos autos, para ensejar um juízo de que a parte passiva seria ilegítima. - Não obstante, ainda que se tratasse de terreno foreiro, isso não seria óbice para a aquisição do domínio útil por usucapião, eis que este pode ser transmitido até por herança. Ademais, uma das hipóteses de extinção da enfiteuse é pelo usucapião, o que evidencia a possibilidade de se usucapir o domínio útil. "Extinção da enfiteuse: 7) Pelo usucapião do imóvel enfiteutico, pela ocorrência dos requisitos dos seus arts. 550 e 551 do CC, aliada à posse prolongada e inércia do enfiteuta ou do senhorio direto" (Curso de Direito Civil Brasileiro, MARIA HELENA DINIZ, 4º v., p. 267). Julgado em 26-03-1997 Revista dos Tribunais, Julho de 1997, vol. 741, pág. 347 EMFOR 613

#### EMENTA

O fato de o terreno ser foreiro não impede que seja objeto de usucapião, eis que, pode-se usucapir o domínio útil, desde que ocorram os pressupostos previstos nos arts. 550 e 551 do CC.

#### NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais