

CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR

MERCADORIA IMPRÓPRIA PARA CONSUMO

Recurso ap. 9.329
Julgado em 12/10/1981

PREÇO JÁ RECEBIDO PELO PROMISSÁRIO VENDEDOR — QUANDO NÃO EXTINGUE O MANDATO

RESUMO

- ... O mandato, realmente, se extingue pelo óbito do mandante (art. 1.316, III, do Código Civil), mas existem exceções que justificam a subsistência do contrato. - Na hipótese, o promissário vendedor já havia em vida recebido a totalidade do preço, havendo a procuração sido passada em favor de pessoa de confiança do adquirente, a fim de que a compra e venda se ultimasse, com o cumprimento da obrigação assumida na promessa. - O caso, portanto, se enquadra na previsão do artigo 1.317, II, do Código Civil, não havendo razão para a invalidade do pacto (CARVALHO SANTOS, Cod., vol. XVIII, 3ª edição, pág. 307; Rev. For. 134/442, 220/262; Rev. Jurídica, 100/49, 96/59 e 97/71; Arq. Judic. 100/149 e 96/59; WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO "Obrigações", 2ª parte, 5º vol., pág. 286; ap. 9.329 da 7ª Câmara). - Acresce ainda que a anulabilidade da compra e venda de V. para G. não pode, "data venia", ser decretada nesta ação, sem a audiência daqueles contratantes ou seus herdeiros, o que importaria até na anulabilidade de três transcrições imobiliárias. - Os autores, titulares da compra e venda devidamente transcrita, têm, ao ver da maioria da Câmara, legitimidade para reivindicar a coisa dos esbulhadores. Julgado em 13-10-1981 VOTO VENCIDO DO DESEMBARGADOR JORGE LORETTI (Relator): - Discordei da douta maioria, em virtude de entender que a ação reivindicatória tem como requisitos essenciais a prova iniludível do domínio pelo A. e a comprovação de que o R. detém ou possui a coisa injustamente. - Essas condições - na realidade indispensáveis - emanam dos próprios dizeres da parte final do art. 524, do Código Civil, que dispõe ter o proprietário o direito de reaver "seus bens do poder de quem quer, que injustamente os possua". - É farto o ensinamento jurisprudencial, no sentido de que em ação reivindicatória, o Autor deve provar de maneira irretorquível seu domínio, não só oferecendo a prova da transcrição de seu imóvel, como - também - comprovando a filiação de seus títulos; apresentando, enfim, elementos que eliminem qualquer possibilidade de alegação de prescrição aquisitiva pelo Réu. - Lembre-se a respeito a lição de MÁRIO GUIMARÃES que se lê em sua obra "Direito das Coisas", vol. I, 304: "... nas ações de reivindicação a prova da propriedade do A. deve ser perfeita até o tempo que baste para a prescrição". - No mesmo sentido os acórdãos que podem ser lidos na Revista dos Tribunais: volumes 94/220, 185/680; 203/142; 222/408; 227/166; 232/128; 234/395; 238/129; 246/202; 271/376; 413/129; 439/90 e 440/83. - Em igual feição, o ponto de vista do eminente ORLANDO GOMES - "Direitos Reais", 7ª edição págs. 254/255, quando escreve: "Incumbe-lhe, pois, fazer a prova da propriedade atual. Reconhecem todos a dificuldade de fazê-la. É que não basta o título, uma vez que o proprietário atual pode ter adquirido a coisa "non domino", isto é, de quem não era o proprietário ... Para facilitá-lo o ordenamento jurídico recorre a presunções, prestigiando a aparência. De referência à propriedade dos bens imóveis, firma com o registro do título translativo, a presunção de que a coisa pertença àquele em cujo nome está registrada. Mas, até essa presunção é "juris tantum", admitindo, pois, prova em contrário. O mais seguro meio de prova de que o bem pertence ao reivindicante é o usucapião. O proprietário atual prova que é titular do direito certificável por esse modo de aquisição diante do que chama a cadeia sucessória, isto é, a apresentação de títulos aquisitivos registrados durante o período, no qual um dos transmitentes adquirira o bem por usucapião, ainda que não tivesse justo título, nem boa-fé". - Essas lições, chegam a propósito, porquanto a defesa alegou a prescrição aquisitiva tanto assim que afirmou sua posse mansa e pacífica, há mais de 26 (vinte e seis anos), tendo operado o usucapião em seu favor, na

forma do art. 550 e segs. do Código Civil. - Nestes autos, a posse dos RR. foi inclusive reconhecida pela sentença ... proferida em ação reintegratória, movida pelo antecessor dos atuais AA., na qual se lê encontrarem-se os apelados na posse do imóvel - agora reivindicado - desde 1957, como "confessado pelos referidos AA.", aqueles de quem os agora apelantes o adquiriram. - Assim, lastimando não concordar com a douda maioria - votei no sentido de negar provimento à apelação, mantendo a sentença apelada por suas conclusões, adotando como fundamentos os que, neste voto, tenho o ensejo de expor. Arquivo do Ementário Forense, TJ/1.171 EMFOR 421

EMENTA

O mandato passado para a lavratura de escritura de compra e venda de imóvel não se extingue pela morte do promissário vendedor, se a totalidade do preço já havia sido recebido em vida pelo mandante.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais