

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Recurso re -
Julgado em 08/12/1982

PREÇO NÃO INTEGRALIZADO NO PRAZO DO CONTRATO — INÉRCIA DURANTE VINTE ANOS - SE AUTORIZA A LAVRATURA DA ESCRITURA

EMENTA

Se o compromissário-comprador de imóvel obrigou-se a pagar o restante do preço por ocasião da escritura de compra e venda, que deveria efetivar-se no prazo de seis meses a contar do pré-contrato, lícito não lhe é, vinte anos depois, exigir a adjudicação compulsória do imóvel sem a prova da oportuna oferta do saldo do preço tal qual se obrigara. RESUMO DO ACÓRDÃO; - Improcede o apelo. - Não merece censuras o respeitável veredicto impugnado. - Com efeito, revelam os autos que o apelante, em 12 de fevereiro de 1954, por escritura de re-ratificação de outra promessa de compra e venda, comprometeu-se a adquirir o imóvel sito na rua dos Oitis, nº 54, na freguesia da Gávea nesta cidade, por Cr\$ 220.000,00, pagando de sinal a quantia do Cr\$ 20.000 e mais Cr\$ 50.000 a título de reforço de sinal, ficando os restantes Cr\$ 150.000,00 para serem pagos por ocasião da escritura definitiva que deveria ser lavrada no prazo de seis meses da data da re-ratificação do compromisso do venda. - Ora, decorreram mais de vinte anos do pré-contrato sem que o promitente comprador diligenciasse a consumação do ato definitivo, inobstante ciente de que se obrigara a dar cumprimento à promessa sob pena de perda de todas as importâncias pagas a título de sinal e reforço, como também certo estava de que igual compromisso assumira o promitente-vendedor sob pena de multa de ... Cr\$ 300.000,00, além de perdas e danos. - Vencido em agosto de 1964 o prazo para a lavratura da escritura definitiva, somente em 24 de Janeiro de 1975, realizou o apelante um tentame de obter o título definitivo, quedando-se daí para a frente na mais completa inércia, apesar de se achar na posse do imóvel desde 26 de maio de 1953, data da promessa de venda. - Ressente-se, pois, a pretensão do recorrente, como bem assinalou a sentença, da prova da quitação do preço do imóvel para demandar sua adjudicação compulsória, sendo irrelevante que o pagamento final haja de ocorrer no ato do título definitivo pois a ele, como devedor, cabiam todas as diligências no sentido de alcançar a exoneração de sua obrigação no prazo convencionado. - Desprovê-se ao apelo. Julgado em 09-12-1982 Arquivo do Ementário Forense, TA/441 "Não sejamos primitivos ao ponto de fazer de cada, palavra um tabu, para confundir a compreensão ao invés de a edificar. Doutrina e Jurisprudência não são coisas distintas que possam ser vistas como rivais. Elas são apenas aspectos de um todo, fases de um único e indivisível processo na dinâmica do Direito. Advogado, Doutrinador e Juiz são a Ação, a Ciência e a Consciência a serviço da grande obra de construção do Direito." EMFOR 423