

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

Recurso embargos declaratórios -
Tribunal STJ

RECUSA DO DEVEDOR — EFEITOS

RESUMO

- O julgado recorrido apreciou, como lhe incumbia, o cerne do litígio, e dúvida não paira de que expendeu, a propósito, a necessária fundamentação. A despeito de haver, na sua motivação, feito alusão expressa apenas ao pedido de adjudicação compulsória formulado pelos autores/reconvindos, resulta claro do "decisum" que a pretensão deduzida com arrimo nos arts. 639/641 do CPC também restou repelida, tanto que às mencionadas normas processuais o v. Acórdão se reportou, à fl.. Não há que se falar, pois, em omissão do Aresto, tampouco em contradição, vício este em verdade inexistente, pois que, sob a alegação de ocorrer tal mácula, objetivam os autores/reconvindos no ponto, pura e simplesmente, sustentar que os bens móveis e semoventes retidos na "Fazenda Soledade" não foram abrangidos pela transação efetuada, aspecto este que à evidência não se comporta na via dos embargos declaratórios. - O recurso especial manifestado pelos réus/reconvintes é inadmissível. - Insistem eles na asserção de que a sentença incorrera em julgamento "extra petita", uma vez que, na formulação do pedido reconvençional (rescisão da avença), não invocaram como causa de pedir a faculdade de arrependimento, mas sim o inadimplemento culposos dos autores/reconvindos. Daí o seu inconformismo, veiculado no recurso de apelação, tocante à perda do sinal no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). - Ocorre, em primeiro lugar, que os temas alusivos aos arts. 2º, 128, 293, 460 e 515 da lei processual civil não foram ventilados pela decisão ora recorrida, restando ausente, por conseguinte, o requisito do prequestionamento. Incidente, na espécie, o verbete sumular nº 211-STJ. - Mas, ainda que assim não fosse, ofensa alguma àquelas normas apura-se no caso em exame. É que a sentença terminou por ser reformada pelo julgado ora combatido que concluiu pela improcedência também da reconvenção. Logo, o v. Acórdão ateu-se a deliberar sobre os pedidos, tanto da ação como da reconvenção, substituindo a sentença, tal como, aliás, estatui o art. 512 do CPC. - No mais, o REsp manejado pelos réus/reconvintes reitera as investidas enunciadas contra a decisão de 1º grau que, tanto quanto o Acórdão recorrido, não reputou como vício oculto existente na "Fazenda Soledade" a permanência ali de parceiros agrícolas, tampouco como ônus a inviabilizar o negócio jurídico por culpa dos autores/reconvindos. Na realidade, o ponto da discórdia, segundo ressaí dos autos, é precisamente a existência de tais parceiros agrícolas que, para retirarem-se da propriedade, exigem dos réus/reconvintes vultosas somas de cunho indenizatório, com as quais eles não concordam. Todavia, ambas as instâncias ordinárias concluíram que a referida alegação não os socorre, de vez que tinham conhecimento da presença no local dos mencionados parceiros agrícolas. A sentença destaca não ser crível que os adquirentes da propriedade celebrassem a transação sem antes indagar o motivo pelo qual aquelas pessoas residiam na propriedade rural, alguns há muitos anos. Refere-se o decisório de 1ª instância ainda a um almoço havido entre o co-réu varão e os ditos parceiros agrícolas (fl.). - Já o Acórdão ora hostilizado analisa tais circunstâncias da forma seguinte: "Ora, ao contrário do afirmado na reconvenção, de que os 2ºs. Apelantes 'criaram o vício maior (existência de parceiros agrícolas) na FAZENDA SOLEDADE e esconderam essa circunstância dos reconvintes' (Cfr fl.), os fatos conspiram contra tal afirmação e só podem levar à convicção de que os promitentes adquirentes da Fazenda não podiam deixar de ter conhecimento inequívoco da existência dos parceiros agrícolas/posseiros, tanto que o negócio foi celebrado sem indicação de que as indenizações correriam por conta dos 2ºs. apelantes, como também pela simples "praesumptionis facti et hominis" de que ninguém, sendo comerciante e morador da região, sabedor dos meandros do comércio, vai

se obrigar a adquirir uma Fazenda de grande porte sem antes visitá-la, conhecer suas potencialidades, suas riquezas e seus defeitos, a presumir que tenham tomado ciência prévia da existência de empregados, parceiros ou posseiros, reivindicando indenizações e ocupando áreas pertencentes à Fazenda, quando deveriam saber que isso, além de diminuir o valor do bem adquirido, poderia até torná-lo imprestável aos fins almejados. É inadmissível que fossem surpreendidos por esse fato e, mais ainda, ludibriados na sua boa-fé pelos 2ºs apelantes, quando nenhuma prova a esse respeito foi produzida - cai

EMENTA

Se o devedor não cumpre a obrigação, improcedente que é o motivo embasador de sua recusa à outorga da escritura definitiva, ao credor é lícito obter a condenação daquele a emitir a manifestação de vontade a que se obrigou, sob pena de, não o fazendo, produzir a sentença o mesmo efeito da declaração não emitida.