

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

re -

---

### IMÓVEL — COMPRA E VENDA - VERIFICAÇÃO IN LOCO - BOA-FÉ DO VENDEDOR - INEXISTÊNCIA DE DOLO

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... DO ESTADO DO .... Autos de Ação Ordinária n.º ..../.... e ....., já qualificados nos autos em epígrafe, de Resolução de Contrato Cumulado com Repetição de Indébito, por seu advogado adiante assinado, ut instrumento procuratório anexo, do qual requer a juntada, em atendimento ao respeitável despacho de Vossa Excelência, vem com o respeitosamente apresentar sua CONTESTAÇÃO à ação que lhe foi proposta, fazendo-o nos termos a seguir. DOS FATOS Realmente, foi firmado entre as partes o contrato de compra e venda do imóvel noticiado nos autos, constando da escritura anexa devidamente registrada, que o mesmo deveria possuir - e realmente possui, conforme documentos juntados - a área de .... m<sup>2</sup>. As características do imóvel são aquelas constantes da planta e demais documentos que foram entregues pelo vendedor e ora contestante ao autor, e que foi conferida pelo comprador, in loco, quando compareceu, juntamente com o vendedor, por diversas vezes, para verificação pessoal do terreno antes da confirmação do negócio, e que só foi concretizado após total aprovação do promitente comprador, constituindo-se o referido negócio em ato jurídico perfeito, consubstanciado através de escritura pública com cláusula de pacto comissório, tudo devidamente registrado (docs. anexos, dos quais requerem a juntada). Restando a última prestação a pagar, o autor realmente procurou o ora contestante, demonstrando um tardio e intempestivo arrependimento, propondo-lhe o desfazimento do negócio, inicialmente sob a alegação de que a compra e venda fora realizada com sobre-preço e posteriormente sob a alegação, absolutamente infundada, de que a área do imóvel era menor do que a constante do documento. O ora contestante, então, a expensas próprias, resolveu contratar os serviços de um técnico agrimensor para fazer uma nova medição e repassá-la ao comprador, o que foi feito não apenas de toda a área vendida, mas ainda de todo o loteamento, e que resultou na confirmação total da área, não se confirmando qualquer diminuição da área lateral esquerda, como gratuitamente afirma o autor (docs. anexos dos quais requerem a juntada). Além disso, a parte mais estreita do terreno sempre foi de ....m, e em momento algum foi dito ou exigido pelo comprador que deveria ter ....m de largura, como agora pretende, apenas para justificar um inexistente o pretense direito, que nada mais representa do que um arrependimento tardio, inseqüente e ineficaz, de um negócio perfeitamente legal e definitivo. Frise-se, ainda, que o terreno possui quase ....m de extensão em suas laterais (cf. documentos acostados), restando sem sentido e até ridícula a intenção manifestada agora de que pretendia construir um barracão justamente no exato ponto de estrangulamento do terreno! De qualquer forma, isso agora não vem ao caso, já que autor e comprador do terreno esteve sempre ciente de toda a situação real do imóvel, nem podendo alegar que desconhecia este detalhe, pois ele mesmo confessa que verificou in loco, sendo que nada lhe foi ocultado pelo vendedor, tendo ambos, vendedor e comprador, verificado pessoalmente todo o perímetro do terreno. Ao contrário, o vendedor ora contestante não só lhe forneceu toda a documentação necessária e exigida, como ainda outros documentos suplementares, inclusive a "guia amarela" (fls. ....) que foi providenciada espontaneamente pelo vendedor em data de ..../..../....., bem anterior à data da efetivação do negócio, numa demonstração clara e inequívoca de absoluta boa-fé e total boa vontade, não podendo alegar agora nada que desabone a conduta do ora contestante e nem sobre a lisura total do negócio realizado, como agora irresponsavelmente passa a fazer. Especificamente com relação à pretensa mas inexistente diferença de metragens, supostamente "comprovada" pelos mapas anexos (fls. .... e .....), tem o

contestante a dizer que a planilha que acompanha o primeiro mapa (fls. ....) confirma a metragem exigida, sendo entretanto que tais documentos são imprestáveis para o processo, haja vista que um deles sequer foi assinado por qualquer pessoa, representando documento completamente apócrifo, sem nenhum valor jurídico. Por outro lado, o que foi vendido corresponde exatamente ao que existe. E o que existe, corresponde exatamente ao que foi verificado e conferido pessoalmente pelo comprador, dentro de todas as garantias da melhor liberdade e lisura, nada justificando a pretensão manifestada agora