

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Recurso

Apelação cível .

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA — COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO DO CONTRATO - IMPROCEDÊNCIA - ADIMPLEMENTO - "MORA DEBITORIS"

EMENTA

ACÓRDÃO: Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória em conexão com rescisão do compromisso de compra e venda. Constituição do devedor em mora. Adimplemento substancial. Rescisão do contrato. Impossibilidade. Ausência de quitação. Condição específica para a ação de adjudicação. Ocorrendo em contrato de promessa de compra e venda o adimplemento substancial do contrato julga-se improcedente o pedido deduzido em ação de rescisão contratual e, em consequência, os pedidos de reintegração de posse e lucros cessantes. Em circunstância tal há o promitente vendedor que manejar a ação de cobrança. A constituição em mora a que alude o Decreto nº 745/69, tem por finalidade, tão-somente, a caracterização da mora debitoris e não a de restituição do imóvel. O pagamento, ainda que substancial do preço, todavia não autoriza a adjudicação, haja vista a falta do requisito especial que é a quitação, posto que a par das condições genéricas imprescindíveis ao exercício de qualquer ação, nesta modalidade atípica, não que ser demonstradas as condições específicas, dentre as quais a prova da quitação do preço. A falta desse requisito especial leva à carência e não à improcedência, pois, ao contrário, os promitentes compradores ficariam privados de mover outra ação de conhecimento, ainda que viessem a obter o efeito liberatório da obrigação. Recurso parcialmente provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 32676/2003, em que figuram como Apelantes José Luis Cid Barril e sua mulher Nádia de Melo Cid Barril e como Apelado Antonio Ilídio Gonçalves Gomes. Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, à unanimidade, em dar provimento parcial ao recurso. José Luiz Cid Barril e sua esposa ajuizaram ação de adjudicação compulsória em face de Antonio Ilídio Gonçalves Gomes e este, por sua vez, aforou ação ordinária objetivando a rescisão do contrato, a reintegração da posse além de perdas e danos. Em razão da conexidade, a sentença de f. 178/182, julgou improcedente o pedido na ação de adjudicação e parcialmente procedente o pedido na ação conexa, decretando a rescisão do contrato, determinando a reintegração na posse e condenando os réus da segunda ação ao pagamento de lucros cessantes a serem apurados em liquidação. Recurso sustentando que de fato as partes firmaram contrato verbal de permuta (apartamento 201 pelo 301 do endereço indicado), tendo sido os apelantes imitidos imediatamente na posse; a escritura de permuta, entretanto, foi sendo adiada indefinidamente pelo apelado, até que ocorreram os fatos descritos nestes autos; os apelantes já haviam pago em 1992 pela cota de terreno relativa a unidade 201, e vinham pagando o custo das obras daquele apartamento e também as do ap. 301 após a permuta; ficaram sem qualquer documento que provassem ser adquirentes do apartamento 301, vindo a ocorrer a alienação do apartamento 201; posteriormente (1996) foi lavrada a escritura de promessa de compra e venda em razão da coação que sofreram, sendo esta a única forma de a obterem; não é possível a reintegração com base na escritura fictícia, quando a posse lhe e anterior; a informalidade da negociação se fez em razão da anterior amizade entre as partes; o preço da transação não foi de R\$ 100.000,00, já que o apelado recebeu como maior parte do pagamento o apartamento 201; ademais arcaram os apelantes com cotas de construção dos dois apartamentos; a posse dos apelantes data de 1993; a cláusula V do contrato deve ser declarada nula; a prova da existência do contrato verbal entre as partes é a alienação do apartamento 201 a terceiros antes da lavratura da promessa de compra e venda do apartamento 301, o que só ocorreu em 24/6/96; desnecessária a prova da quitação formal do pagamento do saldo devedor, eis que depósitos foram

efetivados na conta do apelado, que não provou a existência de qualquer outro negócio jurídico entre as partes; aduzem que pagaram mais do que o valor acordado, já que as cotas de construção totalizaram R\$ 35.814,98, os depósitos R\$ 43.590,00, o que perfaz o valor de R\$ 79.404,98, ou seja, importância superior aos 50.000,00 cobrados pelo apelado; se desconsideradas as cotas de construção, tem-se que o eventual saldo devedor monta em apenas R\$ 6.410,00; restou violado o princípio da boa-fé objetiva; ainda que a última parcela do pagamento não houvesse sido paga, descabida é a rescisão do pacto e a reintegração de posse; a manutenção da