
AQUISIÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL — ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - POSSE - AÇÃO ORDINÁRIA - REVELIA**EMENTA**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... - ESTADO DO, já devidamente qualificada nos autos de AÇÃO ORDINÁRIA, nº ..., que perante essa R. Vara e cartório respectivo promove em face de ... e sua esposa, vem, perante Vossa Excelência, por seu procurador judicial in fine assinado, com escritório profissional no endereço abaixo epigrafado, apresentar suas CONTRA-RAZÕES DE APELAÇÃO, pelas razões de fato e de direito anexas. Recebidas as contra - razões nos seus efeitos legais e cumpridas as formalidades de estilo, requer sua remessa para apreciação e julgamento pelo EGRÉGIO TRIBUNAL AD QUEM. Nestes termos, Pede e espera deferimento. ..., ... de ... de OAB/ ... nº OAB/ ... nº ... CONTRA RAZÕES DE APELAÇÃO AUTOS ... - ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... APELADA: ... APELANTES: ... COLEND A CÂMARA EMÉRITOS JULGADORES. 01. Improcedem os argumentos expendidos pelos Apelantes vez que todas as matérias suscitadas são questões que carecem de fundamento e não condizem com a realidade fática e jurídica trazida aos autos. Consoante relatado, trata-se de recurso de apelação manejado por ... e sua esposa ..., inconformados com a sentença cujo conteúdo é a procedência dos pedidos contidos na ação ordinária de resolução de instrumento particular de outorga de opção para aquisição de unidade habitacional sob condição e mediante antecipação de posse precária c/c liminar de antecipação de tutela. 02. Por primeiro, insta informar que, conforme decidiu o MM. Juiz a quo, operou-se nos presentes autos e efeitos da revelia, eis que, não obstante devidamente citados dos termos da ação, conforme se observa às fls. ..., os réus quedaram-se inertes, deixando de oferecer, no prazo legal, a sua peça de defesa, de acordo com o que corrobora a certidão de fls. ... 03. Conforme bem decidiu o nobre julgador de 1ª Instância, o ato jurídico firmado entre as partes não se trata de compra e venda ou compromisso e compra e venda, pois, neste existe a obrigação de uma parte em vender e da outra em adquirir um bem mediante o pagamento do preço à vista ou em prestações, mas sim de opção de compra. A doutrina pátria já flagrou a clara distinção existente entre o pacto de opção e a promessa de venda e compra, como se infere da lição do jurista Mário de Aguiar Moura, ora reproduzida: "No pacto de opção, que se tem denominado promessa unilateral, uma das partes emite, desde logo, a declaração necessária ao contrato, sendo inteiramente desnecessária futura manifestação de sua parte. A conclusão do contrato fica na dependência exclusiva da declaração da outra parte, para dar existência a ele. Semelhante à proposta, no pacto de opção apenas uma das partes fica vinculada, assistindo à outra o direito de realizar ou não o contrato. Sua diferença da promessa de contrato reside no fato de que nesta, ambos os contratantes estão no mesmo pé de igualdade quanto às obrigações recíprocas de concluírem, mediante uma nova manifestação volitiva, o contrato definitivo. Que, ainda poderá ter execução específica por meio da intervenção judicial, em substituição da parte inadimplente. (Grifamos). No caso sub judice (opção de compra), somente quem se obriga é a Apelada, impondo-se a esta cumprir todas as obrigações contratuais e aos Apelantes, ao contrário do que alegam, somente se desejarem optar imóvel é que estão obrigados ao contratado. Acrescente-se a isto, se os Apelantes concluíssem o negócio teriam o valor pago a título de taxa de administração / ocupação abatido do preço da poupança a ser resgatado junto à apelada, senão - por desistência do próprio morador ou por inadimplência - tal taxa seria revertida em favor da construtora como paga pelo uso do imóvel, conforme parágrafo segundo da cláusula vigésima segunda: Parágrafo segundo: Na hipótese do(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) lograr(em) obter as condições de exercício da opção de compra da unidade habitacional descrita e

caracterizada na cláusula quinquagésima, efetivando dita compra nos moldes previstos nesta avença, o total dos valores pagos a título de taxa de administração, referida no "caput" e no parágrafo anterior desta cláusula será apropriado pela PROMITENTE VENDEDORA como antecipado da amortização da poupança do preço de venda. Contratado, obviando-se, no momento oportuno, a compensação decorrente." (Grifo no original). Do que se observa, e como bem salientado no decisum recorrido, a cobrança da taxa de administração / ocupação é uma contrap