

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Julgado em

23/05/1978

PROMITENTE COMPRADOR — ATÉ QUANDO SE LEGITIMA ESTE PARA RECLAMAR DO PROMITENTE VENDEDOR O CUMPRIMENTO DO CONTRATO

RESUMO

- O autor prometeu comprar do réu um apartamento, dizendo-se na escritura respectiva que o imóvel prometido vender se encontra livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, foro, pensão, hipotecas, arresto, seqüestro, quite de impostos e taxas, sendo que o edifício já se achava em fase de construção e recebeu o nº. 302 da rua Jaime Perdigão. - A ação visa compelir o promitente vendedor a liberar o bem do ônus que o grava, no caso uma hipoteca em favor do BANCO ECONÔMICO S/A. - A contestação levanta preliminar de ilegitimidade do autor para a propositura da ação, sob a alegação de que o titular do direito à aquisição é o cessionário de seus direitos, conforme documento que apresenta. No mérito, diz que o autor, quando prometeu comprar o imóvel, já sabia da existência da hipoteca, daí não lhe assistir qualquer razão. - A decisão recorrida julgou procedente a ação e merece ser confirmada. - Recorre o réu, renovando a matéria da defesa. - A questão é singela e nenhuma razão assiste ao apelante. - No tocante à preliminar, é claro que a legitimidade para demandar a liberação do bem é do autor, promitente comprador, pois não cedeu ele seus direitos, havendo apenas prometido ceder, o que é coisa bem diferente. E se não fosse ele legitimado, seria por acaso o promitente cessionário? É claro que não, pois em relação ao promitente vendedor ele é terceiro, sem qualquer relação jurídica. - Também no mérito, razão não assiste ao réu, ora apelante, que se obrigou a vender um imóvel livre e desembaraçado, inclusive de hipotecas. - Pouco importa que dito imóvel estivesse hipotecado por ocasião da promessa e que o promitente comprador soubesse da existência dessa hipoteca, pois se lhe foi prometida a venda sem ônus, é porque o promitente vendedor assumiu a obrigação de liberar a coisa vendida dos ônus por acaso existentes. Julgado em 24-05-1978 Arquivo do Ementário Forense. TA/121 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 1978. Ano XXX. Nº 355

EMENTA

O promitente comprador, ainda que tenha feito promessa de ceder a terceiro seus direitos aquisitivos, se cessão ainda não houve, é legitimado para reclamar o cumprimento do contrato firmado com o promitente vendedor, para quem o promitente cessionário é "res inter alios acta".