

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

DISTRATO POR INICIATIVA DO LOCADOR — PRAZO PARA A DESOCUPAÇÃO - QUANDO NÃO SÃO DEVIDOS

RESUMO

- Os fiadores obrigaram-se como principais pagadores, posto que renunciaram ao benefício de ordem (cláusula XV do contrato). Logo, constituíam parte legítima passiva para ação de cobrança. - A locação foi contratada pelo G.P. Rio Produtos Químicos Ltda. com objetivo comercial, embora sem o amparo da Lei de Luvás. E por não contar com Habite-se o prédio, obrigou-se o locador a providenciá-lo durante a vigência contratual (cláusula XVI). Quatro meses após, denunciou ele a impossibilidade de atender a essa especial e fundamental obrigação, e comunicou tal fato expressamente à locatária, concedendo-lhe o prazo de 120 dias para a desocupação do imóvel. É o que se vê no documento..., cuja interpretação conduz à clara conclusão de que o locador mesmo quem tomou a iniciativa de propor o distrato contratual, ante a confissão do próprio inadimplemento à cláusula XVI, concedendo-lhe o prazo de 120 dias, a partir de 27-03-84, para desocupação do imóvel. O representante legal do <<Espólio>> foi o firmatário do doc. ... e a sua autenticidade, asseverou-se ele ao depor em juízo. A locatária, à sua vez, concordou com a resolução negocial e o fez pelo documento Este não é instrumento novo de acordo, mas uma peça integrativa do ato consubstanciado. Ambos, em combinação, retrata, o consenso destinado a finalizar a locação. O último é plenamente eficaz nos limites traçados pelo primeiro. Desvalioso, então, que só a locatária haja validamente assinado o documento. - Bem se vê, a locação cessou em 27 de março e a locatária contava com o prazo de 120 dias para devolver o imóvel. E, efetivamente, cumpriu-o, como demonstram os comprovantes... passados por L. C.F.P., o qual, como herdeiro, é condômino e compossuidor do imóvel. A entrega do prédio, feita de boa fé e dentro da vontade expressamente manifestada pelo inventariante, é válida e eficaz. As implicações jurídicas subsequentes estão sujeitas ao regime da comunhão dominial e possessória, por isso envolvendo os herdeiros-comunheiros. - Assim, tendo cessado a locação em 27 de março, também cessou a obrigação de pagar os alugueres. Aliás, o último parágrafo do documento... revela a consciência do locador em que tal ocorreria. - Isto posto, dá-se parcial provimento ao recurso para julgar em parte procedentes os <<Embargos>> e reduzir a Execução ao valor do aluguel correspondente aos meses de fevereiro e março de 1984, com os consectários legais, condenado o apelado, ademais em 80% das custas (os outros 20% deverão ser suportados pelos Embargantes) e na verba honorária de 10% sobre o valor em que a execução ficou reduzida. Ac. de 24-03-1987 Arquivo do EMFOR, TA/830 EMFOR 473

EMENTA

Distratada a locação por iniciativa do locador com concessão de prazo para desocupar o imóvel, não pode ele exigir os alugueres referentes ao lapso concedido para a devolução do prédio, mormente em virtude de a iniciativa de finalizar o contrato estar ligada ao inadimplemento de cláusula negocial que obrigava o senhorio a por o imóvel em condições legais de servir ao fim para o qual a locação foi ajustada.