

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

IMÓVEL FINANCIADO — FATO OCORRIDO ANTES DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA - SE É CABÍVEL

RESUMO

- Examinando-se o contrato particular de cessão de direitos e obrigações ..., observa-se que A. P. e M. A. P. prometeram vender a M. L. S. o apartamento situado na Rua J. M., ... Itaquera, pelo preço de Cz\$ 250.000,00 tendo a venda sido efetuada em caráter irrevogável e irretratável. Os cedentes receberam o preço convencionado ... e assumiram a obrigação de transferir o compromisso de compra e venda perante a Cohab. - Por outro lado, emerge dos autos que, falecendo o vendedor A. P ..., o financiamento que onerava o imóvel prometido à venda foi quitado pela seguradora P. C. B. S. G., sendo expedido o competente termo de quitação da dívida referente à aquisição do imóvel. - Evidente que o pagamento do financiamento derivado do contrato de seguro não assegura à esposa e filhos do falecido o direito de rescindirem o compromisso de compra e venda firmado e integralmente cumprido pelos compradores. - Esta. c. Câmara já se pronunciou a respeito de hipótese similar a esta, em acórdão de lavra do e. Des. BUENO MAGANO, e que serviu de fundamento aos pareceres ministeriais e à douta sentença, no sentido de que: "Compromisso de compra e venda. Cessão de direitos sobre imóvel financiado. Falecimento do promitente vendedor antes da outorga da escritura definitiva. Obrigação que deve ser cumprida pelo e spólio. Irrelevância do fato de ter sido extinto o contrato de mútuo e quitado o débito pelo falecimento do mutuário. Inexistência de sub-rogação nos direitos do agente financeiro pelos herdeiros". (RT 630/13, ...). - Convém ressaltar que os arts. 530, 531, 532, II e III e 533 do CC que se referem à transferência do domínio de imóvel pela transcrição do título de transferência da propriedade, como é cediço, não impedem que o ordenamento positivo conviva com outras formas de transferência da propriedade imobiliária, tal qual ocorre com a adjudicação compulsória, bem como com a via judicial prevista nos arts. 639 e 640 do CPC, destacando-se porém que, no caso vertente, tais dispositivos legais não foram aplicados, uma vez que o nobre sentenciante deu pela carência da ação de obrigação de fazer ajuizada pelos apelados, por entender que não se evidenciou que os réus da ação em apenso, ora apelantes, não figuram no registro imobiliário como proprietários do imóvel compromissado. - Inaplicável também na hipótese o art. 1.058 do CC, invocado pelos apelantes, pois, o imóvel cujos direitos foram cedidos aos apelados, que pagaram o preço convencionado no compromisso, não desapareceu, como é óbvio. Ac. de 08-02-1994 Revista dos Tribunais - Julho de 1994 - Vol. 705 - Pág. 108 EMFOR 555

EMENTA

Tratando-se de contrato particular de cessão de direitos e obrigações, cuja venda foi efetuada em caráter irrevogável e irretratável, recebendo os cedentes o preço convencionado, assumindo a obrigação de transferir o compromisso de compra e venda perante a COHAB, mas falecendo o vendedor, tendo sido quitado pela seguradora o financiamento que onerava o imóvel prometido à venda, é evidente que o pagamento do financiamento derivado do contrato de seguro não assegura à esposa e filhos do falecido o direito de rescindirem o compromisso de compra e venda firmado e integralmente cumprido pelos compradores.

NOTA DA REDAÇÃO

RT