

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

NEGÓCIO NÃO CONCRETIZADO — DIREITO DO PROMITENTE VENDEDOR

RESUMO

- ... Os autos contam que a autora prometeu vender ao réu o apto, objeto do litígio pelo preço de oito milhões de cruzeiros, recebendo como sinal a quantia de hum milhão de cruzeiros. - A escritura definitiva seria lavrada mediante a concessão de alvará de autorização, a ser expedida pelo Juízo orfanológico, tendo em vista estar o imóvel gravado com a cláusula de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. Na mesma oportunidade, seria quitado o preço do negócio. - Ocorre, todavia, que o douto Juiz da 9ª Vara de Órfãos da Comarca do Rio de Janeiro, autorizou a venda por hasta pública, atrapalhando o negócio encetado entre as partes, não podendo assim ser efetivado. -

..... - O réu ocupa o imóvel a justo título. Imitiu-se na sua posse por força do disposto na escritura de promessa de compra e venda celebrada com a autora. - O negócio não se efetivou por fatos alheios à sua vontade. É bem verdade que poderia ter chegado a um acordo com a autora para permanecer como seu inquilino ou, então, devolver o imóvel. - Assim não procedendo, caberia à apelada promover a rescisão do compromisso de compra e venda com o pedido de reintegração de posse e devolução do sinal que lhe foi dado ou, então lutar para que compensasse a ocupação. - Preferiu a inadequada via possessória. - É carecedora, portanto. Ac. de 01-04-1987 Arquivo do EMFOR, TA/834 EMFOR 474

EMENTA

Para que o promitente vendedor possa reaver do promitente comprador o imóvel prometido à venda, mas que o negócio não se concretizou, por fatos alheios à vontade de ambos, impõe-se antes a rescisão do compromisso de compra e venda, com a devolução da quantia dada, sem o que impossível a reintegração de posse postulada.