

RETENÇÃO POR BENFEITORIAS

RENÚNCIA EXPRESSA

Tribunal

STF

TERMO DE OCUPAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA — INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR - CABIMENTO DA AÇÃO INDEPENDENTEMENTE DA RESCISÃO CONTRATUAL

RESUMO

- A autora informa com a inicial que os requeridos ocupam o imóvel referido na inicial por conta de contrato que firmaram, denominado "Termo de Ocupação com Opção de Compra", sendo inadimplentes com as prestações avençadas no período de janeiro de 1993 a novembro de 1993. Com o documento de f., verifica-se que os devedores foram constituídos em mora. O contrato (f.) prevê, expressamente, a resolução do ajustado pela falta de cumprimento de qualquer das obrigações ou condições contratadas, independentemente até de notificação judicial ou extrajudicial (cláusula 10ª). - A r. sentença recorrida entendeu que a autora é carecedora da possessória porque, pedindo a reintegração fundada em contrato, só depois de rescindido este é que teria cabimento o pedido de reintegração. "Data venia", a jurisprudência vem se manifestando, em reiterados julgados, em sentido oposto: "Havendo cláusula resolutória expressa, pode o promitente vendedor propor a ação de reintegração de posse, independentemente da propositura, prévia ou concomitante, da ação de rescisão do contrato" (STF-RJT 72/87, 74/499, 83/401; RT 483/215; RJTJESP 111/53; JTA 103/191) (vide THEOTONIO NEGRÃO, em Código, nota 2 ao art. 926). - Assim, evidenciada a falta de pagamento de parcela do preço ajustado e ocorrente o potencial prejuízo do promitente vendedor em razão da permanência do compromissário comprador no imóvel, mantendo ali a posse, e havendo no contrato cláusula resolutória expressa, pode o promitente vendedor propor ação de reintegração de posse, independentemente da propositura, prévia ou concomitante, de ação de rescisão do contrato. - Assim entendendo, dá-se provimento ao recurso para, cassada a r. sentença recorrida, afastar-se a carência, prosseguindo o processo em seus termos de direito. DO VOTO - Negociações preliminares, também denominadas punctuação, representam uma fase anterior à própria proposta, sem poder vinculante quanto ao liame contratual visualizado pelos interessados. - São, portanto, meras tratativas, visando a possível efetivação do contrato, que também pode ser uma promessa ou um contrato definitivo. - O ponto saliente da diferença entre negociações preliminares e promessa de contrato consiste em que as negociações prévias não vinculam, nem obrigam, em regra, os que nela envolvem. - Por outro lado, a proposta de contrato distingue-se de outros institutos que lhe são afins, como, por exemplo, o pacto de opção. - No pacto de opção, que se tem denominado de promessa unilateral, uma das partes emite, desde logo, a declaração necessária ao contrato, sendo inteiramente desnecessária futura manifestação de sua parte, para dar existência a ele. - Semelhantemente 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 as obrigações recíprocas de concluírem, mediante nova manifestação volitiva, o contrato definitivo que, ainda, poderá ter execução específica por meio da intervenção judicial, em substituição da parte inadimplente (MÁRIO AGUIAR MOURA, in Promessa de compra e venda, 1987, p. 27-29). - Na espécie dos autos, os réus-apelados firmaram com a autora-apelante um pacto de opção cumulado com termo de ocupação de imóvel, que seria objeto de promessa de venda e compra. Entretanto, pelo período de ocupação, comprometeram-se a pagar mensal e pontualmente, "o valor da ret ribuição prevista no item 5.5, composto pelos valores de: amortização, juros, FCVS e seguros". - Dispõe, ainda, o referido termo, que na hipótese de o candidato ocupante cumprir fielmente as obrigações então assumidas, adquirirá o direito à compra da unidade habitacional, que se efetivará mediante a assinatura do competente contrato de compromisso de

compra e venda, elaborado de acordo com as normas do SFH. - Nessa conformidade, diante da inadimplência dos ocupantes-optantes, procedeu-se a sua notificação, tendo decorrido, "in albis", o prazo concedido para a assinatura do compromisso de venda e compra, nos termos da opção. E como esta não se confunde com a promessa de contrato, não há necessidade de promover, judicialmente, a rescisão de contrato, porque inexistente. - Isto posto, dava, também, provimento ao recurso. Ac. de 19-06-1997 Revista dos Tribunais, Dezembro de 1997 - pág. 212 EMFOR 593

EMENTA

Evidenciada a falta de pagamento do preço ajustado e havendo cláusula resolutória expressa no contrato denominado de Termo de Ocupação com Opção de Compra, pode o promitente vendedor propor a ação de reintegração de posse, independentemente da propositura, prévia e concomitante, da ação de rescisão do respectivo contrato.

NOTA DA REDAÇÃO

RT