

MANDADO DE SEGURANÇA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE OCUPA O IMÓVEL TOTALMENTE — DEVER DE INDENIZAR AOS OUTROS PROPRIETÁRIOS**RESUMO**

- 4. O art. 178, § 10, IV, do CC não tem aplicação à hipótese simplesmente por cuidar da prescrição de aluguéis e, no caso, haver cobrança da quota-parte que ao autor cabe nos valores que o réu recebeu de terceiros a título de aluguel. Não se trata de exigir pagamento de aluguel, como resulta manifesto da circunstância de não haver relação ex locato entre autor e réu. 5. Para se usar terminologia jurídica rigorosamente adequada, convém anotar que autor e réu efetivamente não são condôminos e ressaltar, outrossim, que isso não interfere no desate a ser dado à causa. O autor-reconvindo é proprietário de parte ideal correspondente a 1/12 do imóvel objeto da Matrícula 4.669 do Cartório do Registro de Imóveis de Tupã e titular dos direitos aos frutos civis de 1/12 do mesmo imóvel por força de cessão que lhe fez Eiter Claudemar Guandalini (cf. instrumento de cessão de f.). O réu-reconvinte, por seu turno, é titular de direitos de compra de parte ideal correspondente a 10/12 do mesmo imóvel, estando o correspondente preço quitado pela circunstância dos proprietários dessa parte ideal terem recebido o pagamento ofertado em ação de consignação contra eles aforada, assim ratificando a promessa de venda que em nome deles a empresa Confiança Imóveis havia feito com base em opção de venda (cf. documentos à f.). Dessarte, embora autor e réu não sejam condôminos, as questões ventiladas no processo devem ter solução similar à que se daria se fossem condôminos, notadamente porque ambos, um como proprietário, outro como compromissário comprador, têm direito de possuir o imóvel em questão e aquele que exerce esse direito com prejuízo do igual direito do outro estará obrigado à reparação devida. De feito, se o condômino que tem a posse de toda a coisa comum está obrigado a reparar o prejuízo sofrido pelos demais condôminos excluídos do exercício de idêntico direito, como é pacífico na doutrina e na jurisprudência (cf. SILVIO RODRIGUES, *Direito civil - Direito das coisas*, 12. ed., Saraiva, 1983, v. V, p. 194; WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, *Curso de direito civil - Direito das coisas*, 2. ed., 1955, Saraiva, p. 192; RT 595/107, 538/130, 532/224, 487/136 e RJTJESP 122/87, 126/72, 134/49, 137/68 e 137/69), e se cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, como é expresso o art. 627 do CC, não há razão para dar diferente solução à similar espécie dos autos. E para tanto basta seguir a evolução da jurisprudência, que paulatinamente tem, cada vez mais, assimilado ou mesmo equiparado o proprietário ao compromissário comprador, reconhecendo a legitimidade deste, de início negada, para mover ação reivindicatória, ação de imissão na posse, ação de divisão de imóvel divisível e outras ações que antes eram reservadas unicamente aos proprietários (cf. a respeito José Osório de Azevedo Júnior, *Do compromisso de compra e venda*, 4. ed., p. 100-114). Encontrando apoio até mesmo em textos de lei, como provam, por exemplo, as sucessivas leis do inquilinato, essa orientação pretoriana, que merece ser prestigiada porque fundada na realidade da vida e não em distinções de mera técnica jurídica, conduz ao provimento da apelação do autor-reconvindo a fim de que sua ação seja julgada inteiramente procedente, com a condenação do réu-reconvinte a lhe pagar 1/6 dos aluguéis recebidos de terceiros e, a título de indenização, 1/6 do valor locativo da parte do imóvel que ocupa com exclusividade. 6. Inacolhível, entretanto, a pretensão de se considerar o réu litigante de má-fé, uma vez que o simples uso de terminologia juridicamente inadequada não caracteriza litigância de má-fé. Sua postulação referente à honorária advocatícia, contudo, procede no tocante à base de cálculo. De feito, tratando-se de ação condenatória, o percentual mínimo, corretamente adotado em razão da relativa simplicidade da causa que nem sequer exigiu prova de natureza não documental, há de ser aplicado sobre o valor da condenação, como estatui o art. 20,

§ 3.º, do CPC. 7. Assim, pelo exposto, negam provimento à apelação do réu-reconvinte e dão parcial provimento à do autor-reconvindo para os fins explicitados nos itens 5 e 6. Ac. de 14-04-1999 Revista dos Tribunais, Novembro de 1999, vol 769 - pág. 201 EMFOR 624

EMENTA

O compromissário comprador de parte ideal de imóvel que o ocupa inteiramente deve indenizar os proprietários ou compromissários compradores das outras partes ideais que não se utilizam do imóvel. Situação que deve ser tratada como a dispensada à do condômino que usa unicamente em seu proveito a coisa comum.

NOTA DA REDAÇÃO

RT