

Retomada de Imóvel pelo Promitente Comprador

OLIVEIRA E SILVA

1. Uma das modalidades de despejo, mais em curso no Distrito Federal, é a regulada pelo preceito do art. 15, IX, da Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950: "Se o promitente comprador, imitado na posse do prédio, não possuindo outro de sua propriedade, pedi-lo para uso próprio, desde que a promessa de venda seja irrevogável e se ache inscrita no Registro de Imóveis".

Depreende-se, do exame do inciso legal, que a retomada para uso próprio, seja residencial ou comercial, está subordinada aos requisitos seguintes:

- a) imissão na posse do prédio, resultante de cláusula da escritura de promessa de compra e venda;
- b) inexistência de outro imóvel, de propriedade do retomante;
- c) irrevogabilidade da promessa pactuada, entre as partes, assim como a sua inscrição no Registro de Imóveis.

Como o legislador não pode prever todos os casos, na espécie, vejamos o que sucede, quando o promitente comprador, que pleiteia a retomada do imóvel, dispõe de outro prédio de sua propriedade, em condições, porém, de, por falta de espaço, não abrigar a sua família, ou haver pessoa desta, por motivo de saúde, impossibilitada de, aí, residir.

Repona a chamada condição impossível.

Não se justifica, portanto, que o interessado deixe de pleitear a retomada do prédio, em cuja posse fôra imitado, pela circunstância de ser proprietário de um imóvel insuficiente para comportar a própria família, ou impróprio para nêle residir, por enfermidade, um dos seus membros. Desde que comprove o fato, deve admitir o juiz da causa o exercício do direito à referida retomada.

2. Outro ponto relevante que provoca sempre debate, nas ações de despejo, é a cláusula da irrevogabilidade da promessa de compra e venda entre as partes.

Que devemos entender, em face do direito, por contrato irrevogável? — Aquêles que não é passível de rescisão? — Mas o contrato de promessa de compra e venda excluirá, pelo fato de ser irrevocável, a chamada cláusula econômica, isto é, a pontualidade no pagamento do preço do imóvel, em prestações mensais?

Interrogemos: — Se o promitente comprador deixa de pagar, no prazo pactuado, as prestações a que se obrigará, o contrato respectivo permanecerá irrevogável? — Mesmo assim, continuará irrevocável?

Ora, a irrevogabilidade, em tal escritura, condiciona-se ao adimplemento pelo promitente comprador, das demais cláusulas ajustadas. Seria absurdo que, com a violação, por exemplo, da relativa à pontualidade do pagamento, o promitente comprador ficasse impossibilitado de rescindir o contrato. Daí inexistir caráter absoluto na condição da irrevogabilidade.

3. Se o retomante dispõe de outro imóvel de sua propriedade, poderá pleitear, para residência ou comércio, aquêles que é objeto de compra e venda?

A Lei n.º 1.300, de 1950, no art. 15, IX, omite quanto à situação do imóvel. Se o retomante tem domicílio ou residência no Distrito Federal, evidentemente não poderá ocupar um prédio em São Paulo ou Pernambuco, do qual seja proprietário. É que a hermenêutica, no exame das leis, não aconselha as interpretações vazias de lógica...

Se o prédio de propriedade do retomante é de manifesta exigüidade para comportar a sua família, ou, se um membro desta, por motivo de saúde, a conselho médico, não pode habitá-lo, seguramente não deverá abrir mão do direito de reclamar o outro que é objeto da promessa de compra e venda. Entretanto, cabe-lhe oferecer prova concludente, no processo de despejo, bastando, em nossa opinião, uma inspeção pessoal do juiz da causa, no imóvel, para que êste verifique e solucione a controvérsia entre as partes.

4. Outro ponto interessante é o da notificação prévia, por noventa dias, para o inquilino desocupar o imóvel locado.

Essa notificação poderá ser feita, mesmo sem a transcrição da promessa de compra e venda no registro imobiliário? Ou será condição indeclinável o ato, a fim de o interessado exercer o direito de notificar?

Divergem os tratadistas sobre a natureza jurídica da notificação prévia ao inquilino: — Se importa na rescisão do vínculo locativo, ou, ape-

nas tem o valor de um aviso, com prazo certo, para a desocupação do imóvel, pelo locatário.

Sem dúvida que notificar não é demandar. Parece-nos que não basta notificar o inquilino para que se entenda, desde já, expressa vontade do locador, de rescindir o contrato. Inexiste prazo certo para, decorrido o prazo da notificação, intentar o locador a demanda de despejo, nem a lei processual o obriga a fazê-lo.

Acresce que a jurisprudência dos nossos tribunais não comina a multa, de doze a vinte e quatro meses de aluguel, contra o localor que notificar o inquilino, a fim de deixar o prédio, e, com a sentença, na lide, deixa de usá-lo, para o fim declarado, dentro de sessenta dias, ou, nêle não permanecer, salvo por motivo de força maior, durante um ano (art. 15, § 6.º da Lei n.º 1.300, de 1950). A jurisprudência só admite seja imposta a referida sanção legal se existe demanda de despejo, em sentença transitada em julgado.

A transcrição da promessa de compra e venda no registro imobiliário, vale, como tôda a

transcrição, para efeito de terceiros. Sem dúvida que, também, é terceiro o locatário de um imóvel constante da escritura transcrita. Mas, para aviso do propósito de retomada, decorrido o prazo de noventa dias, não se nos afigura obrigatória aquela transcrição, por ser ato unilateral de vontade. Na contenda, pròpriamente, com as provas do debate, o julgador, afinal, dirá se o caso é, ou não, de rescisão do vínculo locativo.

5. A Lei n.º 1.300, de 1950, consagra o que a jurisprudência, a princípio, oscilante, firmara, depois, sôbre o direito do comprador a retomar o imóvel locado. Veio de encontro a uma realidade social: — aquisição do imóvel, pela classe média, para sua residência, nos dias de hoje, em prestações, seja ou não financiada por Instituto ou Caixa de Previdência.

Exigir-se o domínio, com o respectivo título transcrito, a fim de exercer o direito de retomada, seria desarrazoado, nos tempos atuais, quando só os indivíduos ricos podem fazê-lo, com o pagamento integral do preço do imóvel.