

APELAÇÃO CÍVEL Nº 8.958

Relator: Des. LUIZ VICENTE CERNICCHIARO

Apelante: EZILDO CORREIA e S/M NORMA FALBO CORREIA

Apelado: LUCY SANTOS GUIMARÃES

PARECER Nº 319 S-6

EZILDO CORREIA e sua mulher, inconformados com sentença prolatada pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível que, em ação de consignação em pagamento, cumulada com adjudicação de imóvel, julgou-as improcedente, e procedente a reintegração de posse movida pelos réus, o espólio CARLOS ROBERTO LOPES GUIMARÃES manifesta o recurso de apelação de fls.

Os apelantes, que adquiriram de YONE ALMEIDA ABREU os direitos que esta, por cessão, obtivera de Carlos Roberto Lopes Guimarães e sua mulher (fls. 10/3), relacionados ao apartamento 105, bloco H, SQS 302, objeto de promessa de compra e venda aos mesmos, outorgada pela COHAB (fls. 75, Reint. Posse), requereu consignação em pagamento de parcelas em atraso, tendo em vista que, falecendo o outorgante, sua viúva efetivara seu pagamento obtendo a quitação do imóvel através do seguro.

O espólio, entretanto, antes do ajuizamento da consignatória, cumulada com a adjudicação, ingressara, contra os apelantes, com ação de reintegração de posse junto à 1ª Vara Cível, tendo os mesmos excepcionado o Juízo da 8ª Vara, acolhida pela decisão de fls. 206/214.

Citada a viúva e herdeiros, julgada a exceção, foram os autos remetidos à 1ª Vara Cível. Na réplica os apelantes alegaram ser intempestiva a contestação, agravando do despacho que não acolheu sua alegação.

Tendo protestado por prova testemunhal e apresentado o rol de testemunhas, como duas audiências — não foram realizadas, não tendo sido intimadas as testemunhas para a que se procedeu, formalizaram os apelantes agravo retido, requerendo seja o mesmo, na preliminar, objeto de julgamento.

O MM. Juiz julgou improcedente as ações consignatória e de adjudicação, e procedente a ação possessória.

Suspensão do curso do processo, por força da exceção aos 29-8-79 (fls. 2, autos 45.290), da juntada da precatória aos autos, o que ocorreu aos 27 do mesmo mês, transcorreu em dia.

Aos 16-10-79 foi prolatada decisão sobre a exceção, transitando em julgado aos 12-11-79, data em que recomeçou a contagem do prazo para contestação, exaurido aos 27 do mesmo mês e ano.

A contestação, só juntada aos 15 de fevereiro de 1979, segundo o apelante, seria intempestiva.

Alegam os apelados que, julgada a exceção, remetidos os autos à 1ª Vara Cível, defeso ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível, a prática de qualquer ato, ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível, cumpria formalizar intimação quanto ao restante do prazo, cujo curso, somente após este ato judicial, teria reinício.

Entendemos, entretanto, que transitada em julgado a exceção, o prazo suspenso inicia seu curso, não se fazendo necessária a intimação, automática que é sua fluência.

Somos, assim, na preliminar suscitada, pelo conhecimento e provimento ao agravo.

Quanto ao segundo agravo, adiadas as audiências, as testemunhas presentes, poderiam ser intimadas para a que iria realizar-se na data designada. Não o sendo, nem se comprometendo os apelantes a trazerem-nas independentemente de intimação, inobservado o disposto no artigo 112, do CPC, ocorre, na hipótese, cerceamento de defesa, principalmente se levado em conta, versarem os autos disputa também sobre a posse, em que tal prova reveste-se de significado e relevo.

Diante do exposto, somos pelo conhecimento e provimento ao segundo agravo retido.

Superadas, entretanto, as preliminares, no mérito, cabe examinar, sucintamente, a consignatória, a adjudicação compulsória e a possessória.

Os apelantes estavam, em atraso, com as prestações do imóvel, e, reclamando os apelados que o depósito não era integral, complementaram-no (fls. 122), utilizando-se do permissivo legal constante do artigo 899, do CPC.

Nas cessões de direito outorgadas a Da. Yvone, e por esta aos apelantes, não há cláusula resolutória expressa, e os apelados não formalizaram a ela ou a eles, notificação, constituindo-os em mora, providência necessária e inafastável, em face do disposto no artigo 1º, do Decreto-lei nº 745, de 7/8/69.

É certo que os apelados, falecendo Carlos Roberto Guimarães, pagaram as prestações em atraso, logrando, assim, que o seguro quitasse o apartamento, importância que reclamaram e que os apelantes complementaram, como já mencionamos. Mas, tal iniciativa, embora necessária, não excluía a notificação à cessionária, em cujos direitos sub-rogaram-se os apelantes, a fim de que, constituída em mora, se viabilizasse, comprovado o inadimplemento da obrigação de pagar as prestações, a rescisão da cessão de direitos.

Os apelantes, sub-rogados por força da cessão, nos direitos e obrigações da cedente, pagas as prestações pelos apelados, em face do atraso verificado, poderiam, amigavelmente, ou através da consignatória, extinguir obrigação sua, cumprida pelos apelados.

A consignatória das prestações em atraso, complementada com a importância do seguro, deveria ter merecido acolhida pelo MM. Juiz, não se justificando, parece-nos, a sua improcedência.

Os apelados, contestando a adjudicação compulsória, alegaram que da promessa de compra e venda, outorgada ao falecido e sua esposa, constava, expressamente, a proibição da cessão de direitos. Tal restrição, além de limitada à promitente vendedora, quitado o apartamento pelo seguro, cujo valor os apelantes consignaram, não se justifica, consolidada que está a propriedade em nome dos apelados, herdeiros e esposa do falecido.

A quitação, levada a efeito pelo seguro, em nada interfere com os direitos conferidos na cessão a Da. Ione, nos quais sub-rogaram-se os apelantes. Apenas a escritura, que deveria ser outorgada pela promitente vendedora, passaria a constituir obrigação dos apelados.

Não obstante as considerações acima, entendemos que, inobservada disposição do artigo 22, da Lei nº 649, a cessão não confere aos apelantes o direito à adjudicação compulsória, embora em causa obrigação de fazer, sujeita que está à condição de inscrição, como determinado na referida lei, como aliás, decidiu o STF (RTJ 57/530).

Quanto à possessória, sua improcedência parece-nos manifesta. Cedidos os direitos a Da. Ione, os apelantes transferiram-lhe validamente a posse, cabendo-lhe, ou a quem transferira seus direitos, as obrigações para com a promitente vendedora, cumpridas, não obstante o atraso das prestações, pelos apelantes.

Se descumprido o contrato, cabia aos apelados constituir a cessionária em mora, e, se não emendada, promover a rescisão do contrato, cumulada com a reintegração de posse. Entretanto, a alegação de que os apelantes encontram-se no imóvel sem qualquer relação de direito que a justifique (fls. 2, ação possessória), “turbando” o seu exercício pelo apelado, é afirmação vazia, desmentida pela evidência dos fatos.

Diante do exposto, somos pelo provimento, em parte, do recurso, cassada a reintegração de posse, e procedente a consignatória, ressalvados eventuais direitos pertinentes à cessão e conseqüências da negativa dos apelados quanto à outorga da escritura definitiva do imóvel.

Brasília, 14 de setembro de 1983. — **Geraldo Nunes**, Subprocurador-Geral.