



Anulada cessão de terreno feita por construtora que descumpriu contrato

A Câmara Civil Especial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina derrubou liminar da 3ª Vara Civil de Chapecó que autorizou a academia de Training Sport e Ginástica a usar o pátio anexo de uma casa vizinha como área de estacionamento. A academia comprou o terreno da Lang Construtora e Incorporadora, que ainda não era proprietária da área na época da negociação.

O recurso ao TJ foi apresentado por Tais Motta, comerciante que cedeu dois lotes contíguos à construtora em troca de um apartamento em fase de construção. Segundo o contrato firmado entre as partes, a proprietária Taís entregaria o primeiro terreno na assinatura do acordo e o segundo, na entrega das chaves. A construtora antecipando-se ao acordo, vendeu as duas áreas para a academia, sem cumprir sua parte. A academia pediu à Justiça autorização para utilizar o terreno de Taís como estacionamento para seus clientes.

Para impedir a utilização da área pela academia, Tais tentou construir um muro ao redor do terreno, que abriga uma casa alugada por ela. Para o relator do recurso, desembargador Luiz Fernando Boller, a venda antecipada do terreno pela construtora “é ineficaz e precipitada”. “O cumprimento do contrato pactuado entre a Training Sport e Lang Construtora não deve atingir a esfera de interesse da apelante, Tais. Ela não pode ser compelida a dispor do imóvel enquanto a construtora não cumprir sua parte no contrato subjacente, que é a entrega do apartamento”, decidiu o magistrado.

Boller fundamenta sua decisão no artigo 524 do Código Civil que prevê que “a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”. Para o desembargador, a lei reconhece que o domínio do bem, ainda que resolúvel em proveito de terceiro, pertence à agravante.

Portanto, segundo ele, revela-se inadequada a limitação de seu direito possessório. A cessão da área para o estacionamento, de acordo com o acórdão, também traria risco de dano grave ou irreparável à autora, constituído pela perda da intimidade, da segurança, da tranquilidade, além de eventuais danificações na estrutura da casa, ali instalada, com as benfeitorias realizadas no terreno. Seguindo os argumentos do relator, a Câmara resolveu cassar a liminar e restituir à apelante direitos sobre o terreno vendido.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

Date Created
09/05/2009