

Ação de extinção de contrato com pedido indenizatório - Compra e venda de sociedade empresária - Cláusula com condição suspensiva - Obtenção do alvará de localização e funcionamento - Ausência de implemento da condição - Responsabilidade de ambas as partes

Ementa: Apelação cível. Ação de extinção de contrato com pedido indenizatório. Compra e venda de sociedade empresária. Cláusula com condição suspensiva. Obtenção do alvará de localização e funcionamento. Não implemento da condição. Responsabilidade de ambas as partes.

- Nos contratos subordinados a cláusula suspensiva, o direito fica submetido ao advento de um fato futuro e incerto. Assim sendo, prevendo o ajuste que o implemento da condição cabe a ambas as partes, inocorrendo sua concretização, deve haver a extinção da obrigação, com o regresso dos contratantes ao *status quo ante*, notadamente se o contrato assim prevê, sem estipulação acerca de responsabilidade pecuniária pelo insucesso.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0183.08.150209-2/001 - Comarca de Conselheiro Lafaiete - Apelante: João Paulo Rossi de Oliveira - Apelados: João Celso Torquato Campos, Márcia Eliege Torquato Campos e outros - Relatora: DES.ª CLÁUDIA MAIA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO APELO.

Belo Horizonte, 21 de novembro de 2013. - *Cláudia Maia* - Relatora.

Notas taquigráficas

DES. CLÁUDIA MAIA - Trata-se de recurso de apelação interposto por João Paulo Rossi de Oliveira contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Alexander Antenor Penna Silva (investido na 1ª Vara Cível da Comarca de Conselheiro Lafaiete), que, nos autos da ação de resolução do contrato c/c pedido de pagamento movida em desfavor de Márcia Eliege Torquato Campos e João Celso Torquato Campos, julgou parcialmente procedente o pedido, declarando a resolução do ajuste e determinando que as partes regressassem ao estado anterior.

O autor interpôs o presente recurso, aduzindo que os gastos investidos no fundo de comércio, para que o objeto da sociedade pudesse ser exercido, se perderam por culpa exclusiva dos apelados. Diz que eles se utilizaram do imóvel para benefício próprio, auferindo rendimentos e lucros até o fechamento do estabelecimento comercial, que se deu por culpa deles. Nesse sentido, afirma ter direito à indenização pelos gastos investidos na empresa, conforme valor acertado em contrato. Afirma que o negócio apenas não se concretizou por culpa exclusiva dos réus, ao deixarem de providenciar a documentação necessária para o funcionamento do estabelecimento. Roga, pois, seja o apelo provido e reformada a sentença.

Contrarrrazões às f. 169/177.

Conheço do recurso, por estarem presentes os pressupostos de admissibilidade.

Mérito.

Autor e réus celebraram contrato de compra e venda de sociedade comercial (f. 08/09), restando estipulado o preço de R\$50.000,00, a ser pago em 10 (dez) prestações de R\$5.000,00, por via de emissão de nota promissória, a partir da emissão do alvará de localização.

Veja:

Cláusula 2ª: Tão logo o poder concedente emita o alvará de localização, assinar-se-á a alteração contratual a ser registrada na Junta Comercial e no ato emitir-se-ão as notas promissórias acima citadas, concretizando-se definitivamente o negócio.

Pela simples leitura da referida cláusula, verifica-se que as partes celebraram uma condição suspensiva, na medida em que condicionaram a conclusão do negócio à emissão, pelo Poder Público, do alvará de localização - art. 125 do CC.

Pelo que se infere, referida condição tem natureza suspensiva, pois subordina a exigibilidade da consequência ajustada a evento futuro e incerto.

De tal modo, não se pode adimplir o contrato sem o cumprimento da cláusula suspensiva, ou seja, não se pode determinar obrigação de pagar quando ainda pendente sua necessária confirmação.

Sobre o tema ensina De Plácido e Silva:

A condição se diz suspensiva, de suspender (para atividade ou efeito, paralisar, conversar sem ação ou andamento), quando o efeito do ato jurídico se susta até que advenha e se cumpra à condição. Quer então significar que o contrato não se forma, nem a obrigação, de que resulta, se exige, enquanto a condição não se cumpre. A eficácia do ato jurídico depende fundamentalmente dela. E não há contrato exequível sem que ela se verifique (*Vocabulário jurídico*, 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 196).

Ainda a respeito do tema leciona a professora Maria Helena Diniz:

II - Efeito da condição suspensiva pendente. Pendente a condição suspensiva não se terá direito adquirido, mas expectativa de direito ou direito eventual. Só se adquire o direito após o implemento da condição. A eficácia do ato negocial ficará suspensa até que se realize o evento futuro e incerto. A condição se diz realizada quando o acontecimento previsto se verificar. Ter-se-á, então, o aperfeiçoamento do ato negocial, operando-se *ex tunc*, ou seja, desde o dia de sua celebração, se *inter vivos*, e à data da abertura da sucessão, se *causa mortis*, daí ser retroativo (*Código Civil anotado*. 3. ed. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 135).

Assim, nos contratos subordinados a essa espécie de cláusula, a aquisição do direito fica submetida à ocorrência de um fato futuro e incerto, isto é, somente se este advier, será adquirido o direito. Conclui-se daí que, se a condição não ocorrer, o titular tem apenas uma expectativa de direito, ou seja, a possibilidade de vir a adquirir um direito, caso a condição ocorra.

E, conforme se extrai dos autos, não houve o implemento de tal condição, uma vez que o alvará de localização e funcionamento não foi concedido por falta do laudo do Corpo de Bombeiros (f. 10).

Conforme se denota do instrumento contratual, tal obrigação pendia sobre ambas as partes, não sendo possível imputar responsabilidade a apenas uma delas, como pretende o apelante. Eis o teor do ajuste:

Cláusula 3ª: Todos os envolvidos na negociação olvidarão esforços para obtenção do referido alvará para que se concretize a negociação nos moldes acordados; sem alvará de localização fica prejudicada esta negociação, cabendo aos interessados novas decisões adequadas à futura realidade.

Ademais, o próprio contrato previu que, em caso de insucesso, o ajuste perderia seus efeitos:

Cláusula 4ª: Negado o alvará de localização pelo órgão concessor, fica sem efeito este contrato de promessa de compra e venda em virtude da impossibilidade da continuação do funcionamento da empresa ora em transação procedendo-se negociações futuras.

Quanto à alegação de que a indenização requerida tem como objetivo ressarcir o apelante dos gastos empreendidos na composição do fundo de comércio, pois nada mais há na sede do empreendimento (destinada atualmente a comércio distinto), vejo faltar razão ao recorrente. Primeiro, porque o contrato nada dispôs

a respeito. Aliás, foi consignado que até a concessão do alvará a empresa continuaria com suas atividades por conta e risco dos réus (cláusula 3ª). Segundo, porque foi o próprio apelante que, de forma unilateral, extinguiu o contrato de aluguel do espaço utilizado pela empresa (f. 87). E, terceiro, porque inexistente nos autos qualquer prova apta a demonstrar quem teria se beneficiado dos bens que compunham o acervo patrimonial da sociedade.

Enfim, tenho para mim, portanto, que o apelante não afastou a condição suspensiva e, por via de consequência, deu azo à improcedência do pedido indenizatório.

Assim já se manifestou esta Casa:

Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta não se verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa (CC, art.125) (TJMG, Rel. Des. Fábio Maia Viani, DJ 17.05.2007).

Diante do exposto, nego provimento ao apelo, mantendo incólume a sentença vergastada.

Custas recursais, pelo recorrente, suspensa a exigibilidade (Lei nº 1.060/1950).

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES ALBERTO HENRIQUE e LUIZ CARLOS GOMES DA MATA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.

...