

MANDADO DE SEGURANÇA

LITISCONSORTE PASSIVO NECESSÁRIO

INADIMPLÊNCIA — QUANDO RESPONDE O VENDEDOR POR DANO MORAL

RESUMO

- A resolução do contrato pela inexecução (máxima) da obra era dispositivo inadiável (art. 1.092, par. ún., do CC). - A falha da vendedora quanto a sua obrigação chega a ser assustadora, gerando a suspeita de má-fé na captação de recursos de quem acreditou no lançamento dos apartamentos. O inusitado do abandono dos primeiros serviços estruturais, caracteriza uma estratégia de engodo baseada na idéia de que o cliente que testemunha o começo dinâmico da obra torna-se, pela falsa ilusão de que a perfeição da largada é expectativa de planta concretizada, presa fácil de uma adesão que, a partir da assinatura, projeta apenas perdas e danos. - SILVIO RODRIGUES chegou a afirmar que o instituto do condomínio em edifícios reverteu a previsão geral e "não constituiu ninho de demandas e discórdias" ("Reflexões sobre o condomínio", dissertação de concurso para a livre docência de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 1951, p. 17). Não é bem assim. A Lei 4.591/64 surgiu para moralizar o comércio de vendas de apartamentos na planta e, desgraçadamente, não cumpre mais seu papel. Suas regras são obsoletas no que concerne ao quesito segurança do comprador diante da inadimplência da vendedora, construtora e incorporadora. - A derrocada de empresas líderes, falidas com um passivo que atormenta a vida de milhares de pessoas ("A falência da Encol complica a vida de dez mil mutuários", manchete da Folha de S. Paulo de 18.03.1999, 2-6), mostrou que o sistema depende de uma revisão urgente. Não basta outorgar mais garantia ao condômino que gasta sua poupança no prédio que não sobe; é preciso apurar um critério eficiente de responsabilidade civil e criminal para sepultar a noção de impunidade desses empresários inescrupulosos e que envergonham o País. - Os autores pagaram quase metade de um negócio que não saiu da fase de propaganda enganosa. A vendedora recebeu boa parte do preço e fez dinheiro com o desconto das promissórias assinadas pelos compradores, não ergueu sequer a parte do térreo e recusa-se a devolver as quantias pagas. - Agora invoca o art. 1.058, par. ún., do CC (caso fortuito ou força maior) como ponto de exclusão de sua responsabilidade, porque não conseguiu financiamento dos agentes financeiros. - A tese agrava a situação contratual da vendedora e acentua o grau de culpa a ponto de aproximá-lo do dolo. - É que o socorro bancário é quase sempre solicitado no meio ou no fim da obra e nunca no começo ou na fase da fundação, porque para atender essa fase primeira do empreendimento o valor desembolsado pelos compradores paga as despesas correlatas. Se tal previsão estiver fora do cronograma financeiro da construtora, a conclusão que se permite é a de que os pagamentos dos compradores serviram para saldar dívidas de outras construções ou foram fraudulentamente desviados. - A requerida não juntou nenhum documento para justificar-se. O argumento de que não fez a juntada de planilhas, notas fiscais e outros papéis construtivos se deu para "não tumultuar o processo" (f.) é absurdo. Outra particularidade digna de desconfiança reside na afirmativa de que "investiu nas fundações o dobro do numerário que recebeu dos compradores" (f.), justamente por faltar prestação de contas convincente a esse respeito. - Obviamente que não há falar-se em exclusão de responsabilidade por acontecimento imprevisível. Empréstimo é meio de atividade bancária e somente não se viabiliza por descredenciamento do tomador, por razões econômicas bem definidas (insolvência). Obter ou não obter um financiamento nunca escapam da previsibilidade de uma construtora e incorporadora. - O principal efeito da sentença que opera a rescisão é a devolução das quantias pagas pelo comprador (art. 53 da Lei 8.078/90). Mais um ponto favorável da r. sentença, que comandou a restituição integral, como se não existisse fases distintas na comercialização das unidades. Um empreendimento nascido para produzir somente prejuízo aos consumidores traz em seu íntimo o germen da inconseqüência. - Explica-se. O corretor exerceu seu trabalho e tem o direito a retribuição. O pagamento foi

celebrado pelo comprador condicionado ao resultado prometido pelo vendedor. Tanto isso é verdadeiro que se os autores ingressassem com ação em face da corretora, esta certamente utilizaria a denúncia da lide (art. 70, III, do CPC) para responsabilizar a ré pela devolução, jus

EMENTA

O dano injusto objeto de ressarcimento pela inadimplência de contrato de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64), compreende, no moderno conceito de direito civil, a lesão de personalidade (arts. 159 e 1.092, par. ún., do CC e 5.º, V e X, da CF) em situação de culpa grave, próximo do dolo, praticada por vendedora que aproveita a euforia do lançamento do prédio para fraudar os consumidores de boa-fé. Repercussão nociva da infração contratual no patrimônio social e familiar dos compradores lesados que autoriza a tutela da dignidade humana ou a indenização por dano moral.