

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA

FALÊNCIA DA CONSTRUTORA — HIPÓTESE DE FATO NOTÓRIO - DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS - DIREITO RECONHECIDO

RESUMO

- É bom frisar que encontram-se, "in casu", todas as condições necessárias ao legítimo exercício do direito de ação, porquanto caracterizado o inadimplemento contratual por parte da apelante, que não entregou ou concluiu o imóvel até hoje. - Por isso, há fundado receio do apelado em pretender a rescisão do contrato, pois as obras reclamadas ainda não se iniciaram, bem como é notória a falência da Encol, não podendo esta se eximir de responsabilidade por acontecimentos previsíveis, repassando o risco inerente dos seus empreendimentos aos consumidores. - A Lei nº 8.078/90 não permite a existência de qualquer cláusula contratual que preveja exoneração de responsabilidade do fornecedor por danos derivados da mora ou do inadimplemento. - Assim, diante dos fatos antecitados, não pode a recorrente querer que o comprador só mova a demanda em julho de 2000, quando da prorrogação do prazo de carência para a entrega prevista no acordo, pois não é razoável que o apelado espere o esgotamento deste interregno para propor a ação, se há fundado irrefutável receio de descumprimento da obrigação contratual, pela mora injustificada da outra contratante. - É de sabença que os negócios jurídicos bilaterais tornam-se lei privada entre as partes, vinculando-as à satisfação do que foi avençado. Vigora, então, no nosso ordenamento jurídico, o consagrado princípio da "pacta sunt servanda", pelo qual os contratantes têm o dever de cumprir o que foi livremente pactuado, devido à força vinculante dos contratos. - Porém, quando uma das partes, sem motivo justificável, viola a obrigação contratual que lhe cabe, enseja que a outra parte não precise, também, cumprir com a sua. Daí, surge a regra prevista no art. 1.092 do Código Civil ("exceptio non adimpleti contractus"), pela qual assiste ao contratante não inadimplente o direito de descumprimento, a fim de haver do faltoso a prestação ou a rescisão do pacto. - Não pode a apelante, agora, querer imputar culpa ao comprador por ele ter parado de pagar suas prestações, porque já havia decorrido muito tempo e aquela, ainda, não tinha iniciado o cumprimento da prestação respectiva. - Nota-se que faltam razões aos argumentos de apelo, pois em nenhum instante trouxe a recorrente provas do seu inadimplemento, ou seja, de que a obra já estava em andamento ou provado caso fortuito ou força maior que ensejasse a exclusão de culpabilidade. - Outrossim, vislumbra-se que a peça recursal, apenas, repete toda a tese de defesa, repisando alegações inconsistentes a modificar o julgado. Este se mostrou preciso e correto diante dos elementos probatórios carreados, decidindo a lide de forma equilibrada e adequada com os ditames legais vigentes. - Como o ônus da prova é da apelante, não se trouxe aos autos qualquer demonstração da improcedência da pretensão inicial. - A cláusula 36 do contrato (fls.) não pode ser considerada na hipótese. O próprio Código de Defesa do Consumidor veda expressamente cláusula de exoneração de responsabilidade do fornecedor em caso de mora ou inadimplemento deste. - Devolução das parcelas pagas com retenção de parte do preço, devido a despesas sem retomo, como pagamento de intermediação, não pode prevalecer, eis que cláusula penal leonina. - Há total possibilidade de intervenção do Poder Judiciário no domínio econômico das partes, visando à equalização dos contratantes, por força do primeiro princípio da nulidade dessas cláusulas, à luz da Lei Civilista e o Código do Consumidor. - Não é possível haver o perdimento das quantias pagas, em caso de inadimplência, pois aí caracterizar-se-á o enriquecimento ilícito em favor de um e em detrimento de outrem, o que é totalmente repudiado pelo nosso Direito. - Logo, a cláusula 36 do pacto não pode incidir na presente questão, porquanto inadimplente a ré/apelante no cumprimento da sua prestação contratual, fato que por si só já refuta a dedução pleiteada. - É mister mencionar que a questão do dano moral não comprovado transitou em julgado, pois restou irrecorrida pela parte vencida, não devendo esta Corte

examiná-lo pelo princípio do "tantum devolutum quantum appellatum". - Cabe razão ao apelado ao pretender a manutenção, "in totum", do "decisum" hostilizado, haja vista ter demonstrado o seu direito. - Em que pese a tese de recurso, não foi apresentada qualquer situação que justificasse a protelação obrigacional consolidada pelo estado de mora da apelante, a qual, também, não negou sua inadimplência, tentando, sem sucesso, eximir-se de culpa, sem que para

EMENTA

Inteligência do art. 1.092 do Código Civil. - Não é possível haver o perdimento das quantias pagas, em caso de inadimplência da construtora, pois aí caracterizar-se-á o enriquecimento ilícito em favor de um e em detrimento de outrem, o que é totalmente repudiado pelo nosso Direito. (Trecho do acórdão)