

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

MORTE DE PRESTADOR DE SERVIÇOS

Recurso

REsp 255.593/

Tribunal

STJ

LEILÃO DO IMÓVEL — PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR REMANESCENTE - A QUEM COMPETE

RESUMO

- Trata-se de recurso especial, aviado pelas letras "a" e "c" do autorizador constitucional, em que se discute sobre a possibilidade ou não de cobrança do saldo devedor de condôminos inadimplentes com prestações de contrato de construção por administração, após a venda da sua unidade habitacional em leilão, para o pagamento das dívidas. - O voto condutor do acórdão, do eminente Desembargador Décio Xavier Gama, diz o seguinte (fls.): "1. O réu se tornou promitente comprador de fração ideal de terreno, que deveria corresponder ao apartamento n. 508 da Av. de Marapendi n. 1680, conforme escritura que lhe outorgou a Construtora Santa Izabel em 13.6.1989. Em outra escritura o réu contratou a construção das benfeitorias do apartamento, sob regime de administração juntamente com tantos outros promitentes compradores de frações ideais no futuro edifício, tudo se fazendo expressamente numa incorporação subordinada ao regime da Lei n. 4.591/65. 2. Tornando-se inadimplente, com a ajuste de cotas do capital para a construção, foi o réu notificado e se realizou o leilão extrajudicial, quando na primeira oferta não se encontrou lance maior de CR\$ 15.293.357,66 e, no segundo houve a arrematação pela maior oferta de CR\$ 4.017.954,00. 3. Agora quer o Condomínio cobrar o débito que sobejou e pelo qual não quer responder a arrematante. Ocorre que a arrematante foi a própria promitente vendedora da fração ideal do terreno, por escritura de dois anos antes. Nesse passo é que convém meditar nas ponderações do apelante quanto à quitação que o promitente recebe, quando, por inadimplência sua se dá o leilão judicial ou extrajudicial dos direitos que tinha com base na promessa de compra de apartamento em condomínio. 4. A Lei n. 5.741/71 estabelece que na execução judicial do imóvel adquirido no Sistema Financeiro de Habitação, o executado é demitido da posse do imóvel, mas recebe quitação de seu débito. Não tem ele que pagar qualquer da dívida motivadora da execução (art. 7º). 5. Por outro lado, o novo Código de Defesa e Proteção do Consumidor torna nula qualquer disposição contratual que importe em perda pelo promitente comprador das quantias já pagas. Vale dizer a rescisão da promessa, por inadimplência, obriga a devolução ao réu das somas já pagas (sinal e prestações) devidamente corrigidas. É o que dispõe o seu art. 53). 6. Situação semelhante acontece com os Consórcios para aquisição de bens, quando se dá a retirada do consorciado, ainda que por inadimplência com o reembolso de toda quantia entregue à administradora do Fundo devidamente corrigida, segundo norma do Banco Central e a Jurisprudência predominante (Súmula n. 35 do S.T.J.). 7. No caso dos autos o contrato foi celebrado sob regime da antiga Lei 4.591/65, de administração de preços, que se tornam cada vez mais raros por inadequados no quadro atual, face à inflação reinante. 8. Por outro lado, houve promessa de compra e venda da fração ideal do terreno e contratação da construção com a empreendedora da incorporação, ou seja, a promitente vendedora do terreno se obrigou a construir as benfeitorias e foi ela própria a arrematante do apartamento em construção. O preço da primeira oferta correspondia ao débito de quinze milhões e pouco de cruzeiros, e na segunda, efetivou-se a venda por quatro milhões e pouco. A diferença é que está sendo cobrado agora do réu. 9. Caracterizou-se o negócio, a toda luz, como promessa de venda do terreno, mas também das benfeitorias edificadas que agora voltam por quase um quarto do preço para a própria promitente vendedora beneficiária da inadimplência do réu e condutora de um negócio que não pode ficar à margem das novas concepções de proteção do destinatário enfraquecido do empreendimento. Afinal tratava-se de construir imóvel para residência que a lei cerca de cuidados para não

haver locupletamento de seus resultados somente para a empreendedora. 10. Não importa o regime em que ele se lançou, concebido há quase trinta anos. O fato é que prometendo vender a fração ideal do terreno e readquirindo as benfeitorias por quase um quarto do que despendeu o réu, a construtora, se assim o fizer com muitos outros aderentes ao plano de construção, será o lado forte economicamente a lucrar demasiadamente com a perda do valor da fração ideal do terreno e das benfeitorias pagas pelo lado fraco dos inadimplentes. Estes estão hoje amparados por lei e pela evolução do pensamento jurídico a respeito da prestação de serviço, consumidor e promitentes compradores de lote

EMENTA

Reconhecido pelo Tribunal estadual, soberano na interpretação da prova e do contrato, que a construção, embora nominada "por administração", representava espécie de promessa de compra e venda, tendo havido inadimplência de condômino, com o subsequente leilão da unidade habitacional, arrematada pela própria empresa construtora, que o adquiriu a preço aviltado, o saldo devedor remanescente é da responsabilidade daquela, sob pena de enriquecimento sem causa.