

MANDADO DE SEGURANÇA

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CUSTOS ADICIONAIS — REPASSE AOS ADQUIRENTES - QUANDO NÃO É POSSÍVEL

RESUMO

- Assenta-se a r. sentença recorrida nos princípios norteadores da celebração dos contratos. Dentre eles se deu ênfase à autonomia da vontade e à obrigatoriedade dos contratos. Contudo, em sede de parcelamento do solo urbano, assume especial relevância o princípio da supremacia da ordem pública e isto porque a Lei 6.766/79 é de ordem pública o que retira do particular parcela considerável da autonomia da vontade porque as partes não são tão livres para contratar devendo ser observadas as restrições legais sobre as quais as partes não podem dispor. E as normas da Lei 6.766/79 são de ordem pública e, portanto, cogentes e sobre elas não podem prevalecer ajustes contratuais que com ela conflitem. - O critério adotado pelo loteador poderia ter amparo na legislação anterior à Lei 6.766/79, que rege a matéria em exame. Com o advento da novel legislação sobre o parcelamento do solo urbano, tal critério não encontra respaldo legal. - O mesmo r. acórdão focado pela apelada e acima mencionado, inserto "in" RJTJESP 128/52, é bastante esclarecedor e põe termo à questão: "Ora, "pacta sunt servanda", e não consta dos autos que qualquer dos autores tenha sido compelido a firmar o pré-contrato para reserva dos respectivos lotes. Fizeram-no voluntariamente, colhendo-se no rodapé do documento celebrado, "verbis", que: "As obras de infra-estrutura exigidas pelos poderes competentes (rede de água e rede elétrica) serão executadas exclusivamente às expensas da Imobiliária A. S. C. Ltda., e cujo custo será rateado e suportado pelo comprador proporcionalmente, e será pago à vista ou parceladamente" (...). Como se pode constatar as partes, valendo-se do princípio da autonomia da vontade, convencionaram, antes da edição da lei de ordem pública, sem eficácia retroativa, que as mencionadas despesas, adiantadas pelo vendedor, fossem repassadas aos compradores". - Do exposto, conclui-se que o loteador não pode transferir aos adquirentes a sua responsabilidade legal de implantar as obras de equipamentos urbanos exigíveis pela lei federal e pelas legislações municipais. Pode repassar o custo dessas obras aos adquirentes, desde que embutidos no preço do lote e não como obrigação contratual complementar. - O contrato que impõe a transferência da obrigação legal do parcelador do solo aos adquirentes, além do preço do lote, viola a Lei 6.766/79, de ordem pública e, portanto, cogente, prevalecendo o imperativo legal sobre o princípio da autonomia e liberdade de contratar. Ainda que o contrato preveja tal obrigação de custear as obras enfocadas, a cláusula é nula por ser "contra legem" o que torna inexigível a obrigação assumida pelos adquirentes e se traduz em burla aos preceitos legais. - Com a devida vênia, a r. sentença recorrida deve ser reformada. Ac. de 05-12-1994 Revista dos Tribunais - Abril de 1995 - Vol. 714 - Pág. 138 EMFOR 567

EMENTA

O loteador não pode transferir aos adquirentes a sua responsabilidade legal de implantar as obras de equipamentos urbanos exigíveis pela lei federal e pelas legislações municipais. Pode repassar o custo dessas obras aos adquirentes, desde que embutidos no preço do lote e não como obrigação contratual complementar.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais