

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Tribunal

STJ

AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO — LEGITIMIDADE - INTERPELAÇÃO PRÉVIA - EFICÁCIA

RESUMO

- Não colhe, por primeiro, a assertiva de julgamento extra petita, seja porque a questão concernente à emissão das cópias em branco foi realmente agitada por um dos litigante (cfr. fls. ...), seja porque o Tribunal a quo permaneceu adstrito ao petitum, conforme balizamento traçado em aresto do Sumo Pretório evocado pelo insigne e saudoso PONTES DE MIRANDA, in verbis: "A questão resolvida achava-se especificada na inicial, não importando a citação errônea de dispositivo legal; le juge conna - Et le droit. O 'princípio da adstrição do juiz ao pedido da parte' (PONTES DE MIRANDA, Comentários ao Código de Processo Civil, I, 1ª ed., 146) não o vincula a inteirar a controvérsia dentro das citações das partes, de lei e de doutrina. O que ele não pode é expandir-se com desobediência ao petitum, que traçou 'a largura da faixa em que se estende a relação jurídica processual' (PONTES DE MIRANDA, ob. cit., I, 146). No caso, não se pronunciou o juiz sobre a coisa não demandada, não exorbitou dos limites de demanda" (Comentários ao Código de Processo Civil, tomo II, págs. 352-353, ed. 1975). - De outro lado, de completa inanidade a alegação relacionada com o cerceamento de defesa, eis que os recorrentes cingiram-se a afirmar a necessidade de produção de provas em audiência, sem, todavia, justificar o asserto, a ponto de infirmar o fundamento deduzido no V. Acórdão. Em realidade, não se demonstrou como imperiosa a designação da audiência de instrução e julgamento na espécie, que restou solvida sem nenhum gravame às partes. - A questão atinente à ilegitimidade de parte dos autores, a que se vincula estreitamente a matéria alusiva à ineficácia da notificação prévia, mereceu desate escorreito da Turma Julgadora em face dos elementos coligidos no feito. Certo é que os demandantes - ora recorridos - compareceram aos autos munidos dos títulos representativos das três prestações remanescentes, inferindo daí o decisório, com apoio em escólio de MAGARINOS TORRES, que a posse dos quirógrafos fez presumir o pagamento pelos avalistas e promitentes-cedentes. A afirmativa dos réus de que houve aí mero apoderamento das cópias envolve - à evidência - matéria de fato e a necessidade de aprofundar-se no reexame de tema probatório, inviável no campo do apelo especial (Súmula nº 7/STJ). O mesmo é de ser dito quanto à exigência de valores ditos inexatos e de imponderável apuração. Não se mostra cabível descer-se na via excepcional ao âmago do quadro probatório e, demais disso, não contraditaram os recorrentes o argumento aduzido pelo v. julgado, no sentido de que principal foi declarado na interpelação e o mais que é devido por lei não necessita de especificação (fls. ...). - Sobreleva, nesse passo, que os autores haviam recuperado as notas promissórias emitidas pelo réu-varão e avalizadas por sua esposa, daí resultando a clara legitimidade para ajuizamento da lide e, bem assim, a eficácia da notificação prévia, que, em suma, atingiu o seu objetivo, de constituir os devedores em mora. - De observar-se que, não só neste aspecto, mas também no referente ao meritum causae, os recorrentes fazem reproduzir, via cópia reprográfica, o texto integral da apelação que haviam interposto. Não se compadece, porém, com a natureza do recurso especial o desenvolvimento de razões efetuado sem a técnica própria do apelo excepcional. Descabido, por via de consequência, discutir-se o caráter pro soluto dos títulos de crédito emitidos, até porque tal controvérsia também implicaria em reestudo de matéria probatória. - Não se verifica, outrossim, afronta ao art. 1.092 do Código Civil, uma vez que, cuidando-se de promessa de cessão de direitos decorrentes de um compromisso de venda e compra, não registrado, os réus tinham cabal conhecimento acerca das dificuldades que poderiam enfrentar no que tange à demora na outorga da escritura definitiva. - A decisão ora hostilizada não teceu consideração alguma tocante à impossibilidade de

consumar-se a transferência do imóvel à falta de personalidade jurídica do condomínio. Trata-se nesse tópico de tema não prequestionado, como, de resto, ocorre também em relação ao inconformismo denunciado pela não admissão da purga da mora. - Finalmente, os réus-recorrentes carream suas razões de recurso, em boa parte através da repetição *ipsis litteris* das alegações constantes da apelação, se

EMENTA

Havendo os promitentes-cedentes recuperado a posse das cópias representativas das prestações ajustadas, evidencia-se daí a sua legitimidade para o ajuizamento da ação de resolução do contrato e, bem assim, a eficácia da interpelação prévia, a qual, por sinal, atingiu o objetivo de constituir os devedores em mora. - Hipótese em que não se verifica afronta ao art. 1.092 do Código Civil, porquanto, cuidando-se de promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra, os promissários-cessionários tinham cabal conhecimento acerca das dificuldades existentes para a outorga da escritura definitiva.