

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso Resp 15.921/
Relator RUY ROSADO DE AGUIAR

DESCUMPRIMENTO PELA INCORPORADA DAS REGRAS DO ART. 32 DA LEI 4.591/64 — RESCISÃO CONTRATUAL

RESUMO

- A sentença apelada decidiu, com acerto, o cerne da controvérsia e deu-lhe adequada solução, devendo em tal ponto ser, integralmente mantida. - Na verdade, conforme se vê da contestação, a ré não negou descumprimento das regras do art. 32 da Lei nº 4.591/64. - Está ali afirmado, expressamente que, "na realidade, o imóvel objeto dos presentes contratos, foi permutado entre a empresa Desenvolvimento e Engenharia S/A., e a ora ré, conforme escritura pública lavrada no 18º Ofício de Notas, no Livro 5.850, às fls. 180, em 21.09.94, com protocolo de prenotação nº 112.327, e somente não foi averbado o registro face ao não cumprimento até a presente data das exigências levantadas pelo Cartório Imobiliário, agravadas pela falência da Desenvolvimento Engenharia S/A., e dos credores hipotecários que não concordam em assinar carta de anuência à regularização da exigência por suposta obrigação contraída pela empresa falida com a qual foi realizada a permuta". - Dessa forma, não podia a incorporadora e promitente vendedora, sequer ter iniciado a negociação de venda de qualquer das unidades autônomas, pois não preencheram as normas imperativas da lei de condomínio e incorporação e, só isso ensejaria a rescisão de reajuste, sem necessidade de prévia interpelação. - Por outro lado, o atraso total na construção está evidenciado nos autos, comprovando-se às fls. 210, que a obra sequer saiu dos alicerces. - Em tal hipótese, determina o art. 43, II da mencionada Lei nº 4.591/64, que o incorporador responderá pela inexecução injustificada do empreendimento, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários. - Como afirmam J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, "o incorporador é a figura axial do empreendimento. Perante os adquirentes, ele assume uma obrigação de resultado, vale dizer, de levar a construção a bom termo, coordenando para isso todas as partes interessadas (construtor, compradores, dono de terreno, financiadores, etc.) do que lhe resulta responsabilidade civil e criminal em caso de deficiente ou maliciosa execução do negócio". (Incorporação Imobiliária, 3ª ed., pág. 107, nº 79). - E, em tal hipótese é dispensada a interpretação prévia. Na verdade a notificação judicial a que alude o art. 43, inc. VI, da Lei nº 4.591/64, não constitui realmente medida obrigatória a cargos dos compromissários-compradores. É mera faculdade e, tal como já decidido, não os inibe de intentar a ação de resolução contratual. O Prof. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA observa a propósito que, "realizada esta (a notificação), e decorrido o prazo de 30 dias sem que as obras se reiniciem ou o andamento readquira a normalidade, os interessados não precisam ir a juízo para resolver o contrato, porque a lei lhe oferece a faculdade de, pela sua vontade, destituírem o incorporador" (Condomínio e Incorporações, pág. 287, 7ª ed.). - É da jurisprudência da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, a diretriz de que "a resolução do contrato, postulada por adquirente alegando mau adimplemento, não depende da prévia interpelação prevista no art. 43, VI, da Lei nº 4.581/64, somente exigível para a destituição do incorporador". (Resp nº 15.921/CE, Relator: Min. RUY ROSADO DE AGUIAR. - Da í, inassistir qualquer razão à apelante ao pleitear a extinção do processo, por falta de prévia notificação. - No mérito, constata-se que, a rigor, a apelante reconheceu a falta de entrega da obra no prazo ajustado, o que, por si só, implica inadimplemento contratual. - O fato extintivo do pedido que, em tese, poderia ser alegado pela demandada mas por ela não demonstrado, estaria na existência do fortuito. - Se esse fato fosse extintivo da "res in indicium deducta", claro está que a demandada deveria demonstrar sua existência (art. 333, II, CPC). - A resistência, todavia, fulcrou-se apenas na inocorrência de prejuízo. - Caracterizado, no entanto, o

descumprimento da obrigação e tornada inútil qualquer prestação tardiamente oferecida, clara está que a simples mora se transformou em inadimplemento absoluto. - Cuidando-se de negócio jurídico contratual sinalagmático, o inadimplemento permite ao lesado (as apeladas) a formulação de duas pretensões: - a de rescisão do contrato; - a de indenização por perdas e danos. - No chamado sistema continental europeu, como afirmou o Des. HUMBERTO MANES, na Apelação Cível nº 4.873/96

EMENTA

Promessa de compra e venda. Imóvel em construção. Incorporada que não cumpre as regras do art. 32, da Lei nº 4.591/64. Falta, também da entrega da unidade, no prazo. Inadimplemento contratual caracterizado. Constituição em mora. Hipótese específica de rescisão do contrato em que pode ser dispensada a interpelação prévia. Inteligência dos arts. 36 e 43, II e VI, da Lei nº 4.591/64. A parte lesada pelo inadimplemento pode requerer a rescisão com perdas e danos. Consubstanciam os danos emergentes a devolução, com juros e correção, das parcelas pagas. Lucros cessantes não comprovados ou sequer evidenciados. Provimento parcial do recurso.