

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

Ap .

MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL — ART. 1.092 DO CC - APLICAÇÃO - PLANO ECONÔMICO - SE ELIDE A RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA

RESUMO

- Consta da sentença, da lavra do eminente Juiz de Direito Dr. Ronaldo Moritz Martins da Silva, que: Se os adquirentes/requeridos não efetuaram o pagamento do preço restante, cuja quantia seria obtida pelo financiamento, deve-se a culpa da construtora/requerente que deixou de concluir a obra e por o empreendimento não possuir o 'habite-se', como exige o contrato, para a liberação dos valores do financiamento. - Sobre o caso fortuito e a força maior, salientou o Magistrado: O motivo destaque neste feito é o denominado Plano de Estabilização Econômica 'Cruzado'. Mas, 'a inflação é mal crônico que há muitos anos castiga o País, de sorte que todo aquele que contrata e assume a obrigação de pagar deve estar prevenido para suportar os encargos, não podendo invocar a teoria da imprevisão' (RT, 635/226). O fenômeno inflacionário, assim, está excluído da cláusula rebus sic stantibus. A escassez de material de construção, que teria provocado o retardamento da obra, não se enquadra na teoria da imprevisão, revelando, antes de tudo, negligência da administração do empreendimento. O fato era previsível e medidas enérgicas deveriam ter sido tomadas para evitar o impasse. Improcede a tese da defesa no sentido de que o momento econômico vivido ao tempo da edificação do prédio caracteriza caso fortuito ou força maior. O contrato firmado pelas partes definiu que as obras deveriam estar concluídas até outubro de 1990. - A sentença recorrida não merece nenhum reparo, pois restou incontroverso nos autos que a obra não foi concluída no prazo ajustado e que o financiamento não foi liberado em razão da ausência do 'habite-se', de responsabilidade da apelante. - Inadmissível que a apelante tente justificar a não conclusão da unidade habitacional no prazo estabelecido, imputando ao comprador do imóvel a culpa pela não obtenção do financiamento, quando o pressuposto para a concessão do mesmo era justamente estar a obra concluída. De se registrar que o comprador efetuou o pagamento da parcela que lhe competia e que não dependia de financiamento. - Oportuna a colação do seguinte precedente desta Câmara, da lavra do Des. Eder Graf, no qual é parte, igualmente, a apelante: AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS - COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO - ALEGAÇÃO DE QUE OS COMPRADORES NÃO PROVIDENCIARAM O FINANCIAMENTO DA UNIDADE JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO ESCOLHIDO - OBRA AINDA NÃO CONCLUÍDA AO TEMPO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO - MORA DO RÉU INOCORRENTE - APLICAÇÃO DO ART. 1.092, DO CÓDIGO CIVIL. Se o vendedor não cumpriu a obrigação assumida, deixando de entregar a obra no prazo contratualmente estipulado, não pode, sob a alegação de que o comprador não providenciou o financiamento da unidade junto ao agente do SFH, pretender a rescisão do contrato e o recebimento de indenização por perdas e danos. A mora, in casu, é do próprio autor, o que faculta ao réu pleitear a rescisão da compra e venda, com restituição das quantias desembolsadas. A implantação de novo plano econômico pelo governo federal não caracteriza caso fortuito ou força maior a elidir a responsabilidade da empresa construtora pela entrega da unidade transacionada no prazo avençado. (Ap. Cív. nº 97.003741-4, da Capital, julgada em 05.08.97). - Colhe-se do paradigma: A ação da apelante contra os apelados só poderia ser julgada improcedente, ao passo que a destes últimos contra a apelante merecia prosperar, rescindindo-se, conseqüentemente, o contrato por culpa desta, que não entregou o apartamento no prazo contratual, em outubro de 1990. - Em março de 1994, pretendeu a apelante imputar culpa aos apelados, dizendo não terem estes providenciado a documentação para o financiamento bancário. - A alegação da apelante, relativa aos planos econômicos, inflação, bloqueio de

poupança e quejandas não pode caracterizar nem caso fortuito e tampouco força maior. - CAIO MÁRIO DA SILVA leciona: 'Sem descer a uma distinção que destaque os extremos do caso fortuito e da força maior, o legislador de 1916 os reuniu como uma causa idêntica de exoneração do devedor e resolução absoluta da obrigação, o que para o Direito suíço já foi igualmente notado. Conceituou-se em conjunto como o fato necessário cujos efeitos não era possível evitar ou impedir (Código Civil, artigo 1.058, parág. único), conceito que bem se ajusta à noção doutrinária, abrangente de todo evento não imputável, que obsta ao cumprimento da obrigação, sem culpa do devedor. Aprofundando n

EMENTA

Se o vendedor não cumpriu a obrigação assumida, deixando de entregar a obra no prazo contratualmente estipulado, não pode, sob a alegação de que o comprador não providenciou o financiamento da unidade junto ao agente do SFH, pretender a rescisão do contrato e o recebimento de indenização por perdas e danos. - A implantação de novo plano econômico pelo governo federal não caracteriza caso fortuito ou força maior a elidir a responsabilidade da empresa construtora pela entrega da unidade transacionada no prazo avençado.

NOTA DA REDAÇÃO

RT