

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Tribunal

STJ

DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL — RESCISÃO - DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES - REQUISITOS PARA SUA CONCESSÃO

RESUMO

- Não há como acolher a pretensão deduzida pelos recorrentes, que esbarra no Enunciado n. 5 da Súmula desta Corte, haja vista que os mencionados artigos do Código Civil (917 e 927) dizem com a aplicação da pena convencional, ou seja, prevista em cláusula do contrato. - As instâncias ordinárias, procedendo à análise do instrumento e de suas cláusulas, afirmou não haver restado configurada a hipótese prevista na cláusula penal. Em face dessa conclusão, o êxito do recurso estaria na dependência do reexame e da interpretação dessa disposição contratual, operação vedada em sede de recurso especial, nos termos do já mencionado Verbete Sumular desta Corte. - Quanto à desnecessidade da prova dos danos e dos lucros cessantes suportados pelos autores em razão do inadimplemento do contrato pela ré, para fins da sua indenização, também a razão não socorre os recorrentes. - Apesar de haver restado assentada a culpa da construtora, a ocorrência de prejuízo patrimonial concreto para os recorrentes, pressuposto fático do dever de indenizar, restou afastada pelas instâncias ordinárias. - Em comentários relativos ao tema, CARVALHO SANTOS leciona: "O dano, pois, precisa ser provado. Convém distinguir a prova genérica da específica. A prova genérica versa apenas sobre a existência do fato que determinou o dano, sem que se fixe ou delimite a quanto ele ascende. A prova específica importa na demonstração precisa do dano, "qual de quantum sit" (Código de Processo Civil Brasileiro Interpretado, vol. III, Ed. Freitas Bastos, 1961, n. 10, p. 328). - Discorrendo sobre o mesmo tema, por sua vez doutrina PONTES DE MIRANDA: "Para se pensar em extensão do dano tem-se de partir do nexa causal. A indenizabilidade do dano é na medida em que ele se acha em relação à causa, ou às concausas, ou à causa de aumento. Tem-se de considerar o prejuízo que o ofendido sofreu, ou sofreu e ainda vai sofrer, e o que pode haver lucrado, bem como a sua participação nas causas do dano ou no aumento desse. À base do dever de indenizar está o interesse do ofendido, isto é, da pessoa cujo patrimônio ou personalidade sofreu o dano" (Tratado de Direito Privado, vol. 22, Ed. Borsoi, 1958, § 2.722, n. 1, p. 206). - Em consequência, havendo o Colegiado de segundo grau negado a existência de prejuízo do autor, circunstância indispensável à caracterização do dano material, não há como abrigar o inconformismo. - Quanto ao particular, ademais, não foi particularizado nenhum dispositivo de lei federal que porventura tivesse restado afrontado. - A divergência jurisprudencial, de outra parte, além de não haver sido invocada como fundamento do recurso, não se aperfeiçoa com o oferecimento de sentença proferida pela instância singular, sendo exigência constitucional o oferecimento de "acórdãos proferidos por outros Tribunais", como paradigmas. - À luz do exposto, do recurso não conheço. Ac. de 17-03-1998 Arquivo do EMFOR, STJ/N 2.735 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2000. Ano LII. Nº 614

EMENTA

Mesmo afirmada a culpa da construtora, que não entregou o imóvel no prazo convencionado, e deferida a resolução do contrato, com o retorno das partes ao "status quo ante", não há superfície no recurso especial, por expressa vedação sumular (Verbetes n. 5), para apreciação da interpretação dada nas instâncias ordinárias à cláusula que estipulou a pena convencional, calcada na assertiva de que não seria a penalidade aplicável em face da inoccorrência do pressuposto contratual nela inscrito. - A indenização dos danos emergentes e dos lucros cessantes não prescinde da sua particularização desde a inicial, assim como da prova cabal da sua existência, de sorte que, restando definida a sua ocorrência, reste apenas o seu

"quantum" por liquidar.