

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso REsp 14.306-0-
Tribunal STJ

CLÁUSULA PREVENDO PERDA TOTAL DAS QUANTIAS JÁ PAGAS — SE É LEGÍTIMA

RESUMO

- A irrisignação dos réus não prospera. - As questões preliminares argüidas no recurso de apelação por eles interposto improcedem. - O fato de ter a ação sido decidida antes da impugnação ao valor da causa não acarreta nenhuma nulidade, uma vez que a suscitação desse incidente não importa na suspensão do processo. - A alegação de que não foram intimados do despacho saneador é manifestamente infundada, pois despacho saneador não houve. Na verdade, ocorreu o julgamento antecipado da lide. - O despacho de f., a que se referem os réus, é mero despacho ordinatório, determinando a especificação de provas. Daí porque eventual irregularidade na sua publicação não traduz nulidade. - Como quer que seja, não demonstraram os réus que a dilação probatória fosse necessária para a decisão da causa, donde não se vislumbrar a existência de nenhum prejuízo decorrente do julgamento antecipado da lide, que recomende a anulação da sentença. A cessão de créditos realizada pela autora ao Banco Itaú S.A. não lhe retira a legitimidade para figurar no pólo ativo da demanda, pois a cessão apenas se operou sobre os créditos e não sobre a totalidade dos direitos e obrigações decorrentes da condição de promitente vendedora. - A notificação judicial efetivada foi válida e eficaz para configurar a mora. O C. STJ tem considerado que pequenas imperfeições não desnaturam o objetivo da interpelação, "que é o de despertar a atenção do devedor em atraso, concedendo-lhe prazo para que cumpra as obrigações assumidas" (STJ, 4ª T., REsp 14.306-0-SP, rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, j. 27.04.1993). - No mérito, a irrisignação dos réus também não comporta agasalho. - Deixaram eles de efetuar os pagamentos de obrigações financeiras estipuladas no contrato, e não demonstraram nenhuma disposição de fazê-lo, mesmo depois de instados a tanto. - Bem comprovada a mora, não emendada após regular notificação, o acolhimento do pedido de rescisão contratual era de rigor. - O recurso da autora, todavia, comporta provimento, eis que a r. sentença recorrida não adotou a melhor posição, no caso concreto, ao determinar a devolução das parcelas pagas por conta do preço. - O CDC não se aplica ao caso vertente, porque o contrato foi celebrado antes da vigência do referido diploma legal. - A CF, em seu art. 5º, inc. XXXVI, determina: "A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito, e a coisa julgada". - O compromisso de venda e compra celebrado pelas partes, como todos os contratos, consubstancia ato jurídico, que se aperfeiçoa no momento em que as partes manifestam a sua vontade, lançando as suas assinaturas no documento. Como ato jurídico perfeito, o contrato não pode ser tangido pela lei posterior. - Nem se alegue que o CDC aplica-se retroativamente, por se tratar de norma de ordem pública. A vedação constitucional aplica-se indistintamente a todas as normas que lhe são inferiores, não efetuando nenhuma distinção entre normas de ordem pública e de natureza privada. - O contrato estabeleceu que, em caso de inadimplência, com rescisão do negócio jurídico, o comprador perderia em favor da vendedora as quantias pagas, a título de pena convencional compensatória (cláusula 10ª - f.). - Se de um lado não ocorre violação ao CDC, por inaplicável ao negócio jurídico perfeito que lhe antecede, de outro, não se vislumbra nessa estipulação nenhuma violação de princípio geral de direito, pois a penalidade contratual tinha por escopo a reparação de perdas e danos, que as partes ali prefixavam, prática costumeira e até então amplamente aceita pela doutrina e jurisprudência, e largamente utilizada no mercado imobiliário. - Nem se alegue que a vendedora não experimenta qualquer prejuízo, porque poderá vender novamente o imóvel. - Basta observar que os réus estão na posse do imóvel há vários anos, desfrutando das comodidades que ele pode oferecer, para perceber que o inadimplemento e a continuidade da ocupação

causam à autora inquestionável prejuízo merecedor de reparação. - E, se as partes livremente estipularam a forma de reparação do prejuízo, não há porque adotar-se método diverso, como procedeu a decisão hostilizada. - Vale lembrar, sempre, que os longos anos de desfrute do bem, pelos réus, conferem equilíbrio à estipulação contratual de perdimento das quantias pagas. - Não é demais recordar que, com a solução ora adotada, não subsistem os aluguéis mencionados na sentença, pois a perda das quantias pagas representa justa composição de perdas e danos, na forma contratual

EMENTA

Comprovada a mora dos compromissários compradores, não emendada após regular notificação, é admissível o acolhimento do pedido do compromissário vendedor de rescisão contratual com a conseqüente perda dos valores pagos, a título de pena convencional compensatória, se o contrato previa tal medida para os casos de inadimplência, e se este foi firmado antes do advento do Código de Defesa do Consumidor não há como aplicá-lo ao caso.