

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

ATRASO DA CONSTRUÇÃO, SOB SUPERVISÃO DE COADQUIRENTES

RESUMO

- Na jurisprudência, ainda, vamos encontrar julgado que se harmoniza com a hipótese "sub examem", como deflui da seguinte ementa: "Compromisso de compra e venda - Apartamento para ser construído por empresa imobiliária - Paralisação das obras do prédio - Pagamento de prestações suspenso pelo promitente-comprador - Ação de rescisão - Improcedência - Depósito efetuado pelo promitente-comprador para ser levantado após a confirmação da construção - Apelação não provida. "Em face da mora do promitente-vendedor de apartamento a ser construído, o promitente-comprador tem o direito de reter as prestações. A mora daquele exclui a do último" (3ª CC - TJSP, em 05/12/63, "RT" 352/160). -

..... - Ora, o contrato de promessa de compra e venda firmado com os autores data de 23 de maio de 1986, portanto quando já a construção se achava sob a supervisão da aludida Comissão e assembléias de coadquirentes. - Nas assembléias que se seguiram em datas de 14/12/85, 1/02/86, 26/07/86, 29/11/86, 18/12/86, 02/06/87, 06/09/87, 10/10/87, 09/04/88, 16/09/88, 26/11/88, 07/01/89 e 21/04/89 (...), foi uma constante na agenda dos trabalhos a questão relacionada com o atraso das obras. - Conquanto reconhecido como até considerável o retardo no andamento das construções (...), foi ele sempre tolerado, já porque o cronograma físico do empreendimento sofreu alteração e aprovação em assembléias em face melhorias ali introduzidas. - - Nas reuniões seguintes prosseguiu a observação sobre o atraso na execução do cronograma físico da obra, mas "perfeitamente tolerável", como assinalava a ata da Assembléia de 29/11/86 (...). Nessa reunião já então se aprovava melhoramento nos edifícios e, em nova assembléia em 27/06/87, revelou-se reiterada a tolerância com o retardo na execução do empreendimento, o que se verificaria também na sessão do dia 06/09/1987, embora com divergência, oportunidade em que se tratou da aquisição pelo Condomínio de um andar para garagem. - As demais assembléias se realizaram com o mesmo enfoque das demais, ou seja, aprovando-se o andamento, embora com atraso, das obras. As testemunhas F.L.G e M.A.L, advogado da aludida Comissão e Promotor Público da Comarca de Itajaí, adquirente de unidades condominiais no mesmo conjunto, são taxativos de que nas reuniões, por maioria, era "aprovada a prorrogação do prazo do término das obras" ou esse atraso sempre foi tolerado (...), e acrescentam que esse retardamento não mais causou prejuízos. - Como se extrai de doutrina: "A assembléia dos adquirentes (art. 49 e seus parágrafos) poderá ser convocada pelo incorporador, pelo construtor ou por um grupo de adquirentes que representem 1/3 (um terço) no mínimo dos votos dos contratantes com antecedência de cinco dias pelo menos. Instalar-se-á com a presença de metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número em segunda, e deliberará por maioria simples dos votos dos presentes, computados na proporção das respectivas funções ideais. A assembléia comparecerão, obrigatoriamente, o incorporador ou construtor, quando convocada por um ou por outro, ou metade dos contratantes que houverem promovido a sua realização. As deliberações da Assembléia, que se haja regularmente instalada e deliberado, obriga a todos, mas o voto da maioria simples dos representantes não poderá atingir o direito de propriedade dos adquirentes. Sua competência é, portanto, sujeita a restrições, nem de outra maneira se poderia admitir, uma vez que a lei criou uma técnica de defesa dos interessados e não pode ser desvirtuada em instrumento de ameaça aos comunheiros. Naquilo, porém, que se contém na órbita de suas atribuições, os adquirentes se sujeitam ao que for votado, pois que se trata de uma comunidade de indivíduos ligados pelos mesmos interesses, e a assembléia como seu órgão deliberativo fala por eles", leciona CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, "in" "Condomínio e Incorporações", 3ª ed., Forense, RJ, 1976, págs. 311/312. - E enfatiza o insigne mestre: "Com as restrições apontadas, a

deliberação de assembléia tem força cogente, e, como toda decisão normativa alcança nos seus efeitos os que comparecerem e os ausentes, e tanto os que lhe derem sua aprovação como os que se lhe opuserem." - Assim, se a Comissão de coadquirentes e as assembléias realizadas exorbitaram de suas atribuições no que concerne especialmente à dilatação do prazo das obras, haveriam el

EMENTA

Em face da mora do promitente vendedor de apartamento a ser construído, possível é ao compromissário comprador reter as prestações. Todavia, se a construção passa a ser fiscalizada por comissão de coadquirentes e estes em assembléias sucessivas toleram o retardo no andamento da obra e aprovam, inclusive, melhorias no empreendimento, enquanto não anuladas tais deliberações, inviável é carrear para a incorporadora a inadimplência contratual por atraso da construção e não entrega no prazo das unidades compromissadas.

NOTA DA REDAÇÃO

RT