

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

REsp 15.921/

INCORPORAÇÃO — RESOLUÇÃO DO CONTRATO - INTERPELAÇÃO PRÉVIA DO PROMITENTE-VENDEDOR - DESNECESSIDADE

RESUMO

- Tocante à ocorrência de caso fortuito, a recorrente cingiu-se a alegar, como tal, a edição do denominado "Plano Collor", sem refutar, conforme era de rigor, os argumentos expendidos pelo Eg. Colegiado a quo para repelir a argüição. A par de não se tratar de fato irresistível, como bem evidenciou o decisório recorrido, o exame da alegação a esta altura exigiria a reapreciação do conjunto probatório coligido, o que é defeso pela instância excepcional a teor do que enuncia a Súmula nº 07 desta Corte. - A notificação judicial a que alude o art. 43, inc. VI, da Lei nº 4.591/64, não constitui realmente medida obrigatória a cargo dos compromissários-compradores. É mera faculdade e, tal como decidido pelo Acórdão ora vergastado, 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 lhes oferece a faculdade de, pela sua vontade, destituírem o incorporador" (Condomínio e Incorporações, pág. 287, 7ª ed.). - É da jurisprudência desta Eg. Quarta Turma 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 4.591, somente exigível para a destituição do incorporador" (REsp nº 15.921/CE, relator Ministro Athos Carneiro). Tal orientação reiterou-se quando do julgamento do REsp nº 109.821-SP, relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar. - Não bastasse, a decisão recorrida anota que a cessação do pagamento das prestações pelos compromissários-compradores decorreu do atraso na entrega das unidades habitacionais no prazo convencionado, fazendo-se acompanhar do imediato ajuizamento da ação de resolução contratual. Invocável, no ponto, a norma inscrita no art. 960, caput, do Código Civil que, de sua vez, consubstancia a regra dies interpellat pro homine. Confirmam-se nesse sentido os REsp's nos 9.860-0/PR (RSTJ vol. 36, pág. 336) e 42.847-5/SP, ambos por mim relatados. - Vale acentuar, por derradeiro, que o conflito de julgados não é suscetível de consumir-se na espécie, eis que a recorrente não cuidou de cumprir as prescrições insertas no art. 255, § 2º, do RISTJ, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem as hipóteses confrontadas. - Ante o exposto, não conheço do recurso. - É o meu voto. Ac. de 12-05-1997 DJ de 25-08-1997 (Reg. nº 95.0006551-7) Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 102, fevereiro de 1998, pág. 288 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621

EMENTA

A resolução do contrato, postulada por adquirente sob a assertiva de mau adimplemento, não depende da prévia interpelação prevista no art. 43, inc. VI, da Lei nº 4.591, de 16.12.64, somente exigível para a finalidade de destituição do incorporador.