

# REGIME DE BENS

## CASAMENTO REALIZADO NA TURQUIA

Tribunal

STJ

### IMÓVEL DO ESTADO — DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO PROCEDENTE

#### RESUMO

- ... Trata-se de recurso especial interposto por HR e cônjuge, com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pela 6ª C. C. do TJSP, que determinou a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre os recorrentes e a Fazenda do Estado de São Paulo, reintegrando-a na posse do imóvel em questão, por entender que os recorrentes não cumpriram parte das cláusulas contratuais, indispensáveis à formalização do contrato. Sendo o imóvel de domínio público estadual, cuja alienação foi efetivada com a precípua finalidade de assentar os denominados "sem-terra", os adquirentes dos lotes deveriam obedecer às condições previstas na lei autorizadora, o que não ocorreu na espécie, com total desentendimento ao pactuado. - No acórdão recorrido ficou entendido, também, ser prescindível a prévia comunicação para que a outra parte cumpra as obrigações pactuadas no caso de infringência contratual. - Houve embargos de declaração rejeitados. - Sustentam os recorrentes, preliminarmente, que há nulidade absoluta do acórdão porque decidido o recurso por seção incompetente do Tribunal a quo, além do que existe recurso pendente de decisão, versando sobre matéria de competência, e, no mérito, alegam violação aos arts. 302, inc. II, art. 333, inc. I, e art. 334, inc. IV, do CPC e aos arts. 960 e 516 do CC, afirmando que: a) "houve errônea valoração jurídica da prova"; b) "os holandeses cumpriram à risca o contrato sinalagmático"; c) "é indispensável a notificação prévia dos compromissários compradores" e; d) "os recorrentes têm direito à restituição do preço e indenização pelas benfeitorias realizadas". - Requereram, por fim, fosse reconhecido o legítimo direito de continuarem na posse do imóvel. - ...ajuizou ordinária para romper contrato de compra e venda de determinada área do programa de assentamento de "sem-terra". Alegou que os réus não se enquadravam nos termos legais próprios. Em dilação probatória verificou o Juiz que, de fato, os réus não delimitaram o imóvel, fato que permitiu a formação de uma grande propriedade, desvirtuaram a destinação do imóvel ao realizarem da gleba uma 'unidade produtiva de empresa agropecuária', quando deveriam explorá-la como unidade produtiva familiar, utilizaram mão-de-obra de terceiro e, finalmente de modo claro, jamais residiram no mesmo imóvel, como era imperativo. - A alegação preliminar do recurso não tem a menor sustentação. A questão da competência entre as seções do mesmo tribunal não acarreta a nulidade da decisão, estando a matéria, no caso, ainda em julgamento perante o Órgão Especial. - A violação aos arts. 302, III, 333, I, e 334, IV, do CPC, sob a capa da valoração jurídica da prova existente, não há. O que os recorrentes indicam é que torna-se imperativo aceitar os fatos como constam do acórdão recorrido, "buscando-se a sua qualificação e valoração jurídicas, na demonstração de que as operações intelectuais realizadas na v. decisão impugnada vieram a contrariar e negar vigência às normas federais supra-referidas". E não há exatamente por isso. O que o acórdão recorrido decidiu foi, diante da evidência probatória, romper o contrato pela só razão de não preencherem os recorrentes as condições exigidas na legislação pertinente para o assentamento. Não se trata de alegação da Fazenda, perdurando as declarações dos adquirentes até prova em contrário. Trata-se, isso sim, de prova feita nos autos, sem cerceamento de defesa, a servir de lastro para a decisão. Não presta para a sustentação do recurso a assertiva de não ter visto o "perito que os holandeses cumpriram à risca as determinações do contrato sinalagmático". Ora, como é de comum sabença, em especial não se pode reexaminar a prova produzida, como consolidado na Súmula 7 desta Corte. - Por outro lado, não prospera a alegação de violação ao art. 513 do CC, eis que não foi prequestionado, merecendo destacado o despacho

de admissibilidade ao considerar que a "permissão consistente em indenização por benfeitorias não foi acolhida por falta de provas e, nesse particular, as razões recursais esbarram também no óbice da Súmula 7 do E. STJ". - No que se refere à violação ao art. 916 do CC, sobre a necessidade de prévia interpelação, notificação ou protesto, o recurso não pode prosperar. - A alegação central de que é necessária a prévia interpelação, a meu juízo, não tem cabimento nestes casos. - De fato, não é

#### **EMENTA**

Tratando-se de rompimento de contrato de compra e venda de imóvel destinado a assentamento em face do não preenchimento pelos adquirentes de requisitos básicos para obtenção de benefício na esteira do plano de colonização destinado a assentar "sem-terra", é desnecessária a prévia interpelação pois, conforme inteligência do art. 1º, do Dec.-lei 745/69, esta somente se justifica quando a operação de compra e venda é feita sem as características de contrato especial para assentamento, caso em que diversas condições são impostas para a outorga do título.