

RECURSO EXTRAORDINARIO Nº 26411-São Paulo

~~Processo de compra e venda~~  
 Compromisso a prestação. Rescisão  
 do contrato por inadimplemento do  
 compromissário comprador.

EMENTA:- Nos compromissos de compra e venda de prédio a prestação, pedindo o promitente vendedor a rescisão do contrato e a restituição do prédio, por inadimplemento do compromissário comprador, pode este não só - purgar a mora, como alegar em seu favor o dec. lei 58, de 1937, manda do aplicar pela lei 649, de 1949, aos casos em curso.

00203030  
 04370260  
 04111000  
 00000100

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso extraordinário de São Paulo, em que é recorrente - Sudwik Sienfeld Krasowski e recorridos Artur Andreoni e sua mulher, etc:

Acordam os ministros da Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, por votação unânime, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do relatório e das notas taquigráficas anexas.

Capital Federal, 21 de Outubro de 1954

Jose Lumbares, Presidente  
Almir de Vasconcelos, Relator

ACORDO EXTRAORDINÁRIO Nº 26.411 - S Ã O P A U L O

RELATOR : - O Sr. Ministro ABNER DE VASCONCELOS.

RECONVENTE : - Ludwik Szenfeld Krasowski.

RECORRIDOS : - Artur Andreoni e s/mulher.

## R E L A T Ó R I O

00203030  
04370260  
04112000  
00000230

O SR. MINISTRO ABNER DE VASCONCELOS : - Artur Andreoni e sua mulher moveram ação ordinária, na Capital de São Paulo, contra Ludwik Szenfeld Krasowski para rescisão de promessa de venda de apartamento a prestações, em virtude de mora, pelo comprador, de três prestações consecutivas, perdendo o comprador, nos termos do contrato, todas as importâncias pagas e mais benfeitorias que tiver feito, e ainda honorários advocatícios.

O rec, contestando, alegou: que a rescisão de plano direito convencionado no contrato não prevalecia frente ao que dispõe o dec. lei 58, de 1937, que exige notificação para constituição em mora; que não eram três as prestações devidas e sim apenas duas, pois a terceira havia depositado em Banco, na conta dos autores, e pois, quando citado, não devia as prestações exigidas. E, reconvinde, ainda, pediu honorários de advogado e a condenação dos autores ao pagamento de importância igual ao que aos mesmos

Já tiver pago. O juiz g quo, Dr. Gentil do Carmo Pinto, restringiu a questão a um ponto único: saber se o art. 14 do dec. lei 58, combinada com a lei 649, de 1949, que exige a notificação prévia dos compradores de terrenos loteados se estende a todos os casos de promessa de compra e venda de imóveis pagos em prestações, mesmo quando nos contratos de compromisso se convencionou a mora de pleno direito, concluindo respectivamente, por julgar procedente a ação e improcedente a reconvenção, para o fim de perder o réu as importâncias pagas, a pagar honorários e restituir a posse do imóvel. À apelação interposta, o Tribunal de Justiça negou provimento por unanimidade. Entendeu que, "embora a citação se tenha verificado dois dias depois do depósito, nem por isso deixara de constituir-se em mora, pelo simples fato de se haver atreçado e excedido o prazo ajustado no contrato. A notificação era desnecessária, no caso dos autos, por haver prazo certo para o pagamento e porque a mora se caracteriza no dia seguinte àquale em que devia efetuar o pagamento."

O réu manifestou então recurso extraordinário com fundamento na alínea g do preceito constitucional. Há como ofendidos a lei 649, de 1949; os arts. 14 e 22 do dec. lei 58, de 1937; e o art. 22 do dec. 3.079 que o regulamentou; e o Cod. Civil, art. 959, III.

As partes arrazoaram cumpridamente.

É o relatório.

V O T O

O acordão e acórdão entendeu que, na for-

já tiver pago. O juiz a quo, Dr. Gentil do Carmo Pinto, restringiu a questão a um ponto único: saber se o art. 1º do dec. lei 58, combinada com a lei 649, de 1949, que exige a notificação prévia dos compradores de terrenos loteados se estende a todos os casos de promessa de compra e venda de imóveis pagos em prestações, mesmo quando nos contratos de compromisso se convencionou a mora de pleno direito, concluindo respectivamente, por julgar procedente a ação e improcedente a reconvenção, para o fim de perder o réu as importâncias pagas, a pagar honorários e restituir a posse do imóvel. À apelação interposta, o Tribunal de Justiça negou provimento por unanimidade. Entendeu que, "embora a citação se tenha verificado dois dias depois do depósito, não por isso deixara de constituir-se em mora, pelo simples fato de se haver atracado e excedido o prazo ajustado no contrato. A notificação era desnecessária, no caso dos autos, por haver prazo certo para o pagamento e porque a mora se caracteriza no dia seguinte àquele em que devia efetuar o pagamento."

O réu manifestou então recurso extraordinário com fundamento na alínea g do preceito constitucional. Dá como ofendidos a lei 649, de 1949; os arts. 1º e 22 do dec. lei 58, de 1937; e o art. 22 do dec. 3.079 que o regulamentou; e o Cod. Civil, art. 959, III.

As partes arazoaram cumpridamente.

E' o relatório.

V O T O

O acórdão recorrido entendeu que, na for-

ma do contrato existente entre as partes, ocorreu a mora de pleno direito, com a só falta de pagamento da prestação no tempo devido. No entanto, dois dias antes do proponente vendedor mover sua ação de rescisão do contrato, o promissário comprador depositou a prestação na conta corrente bancária daquela, e meio designado para o pagamento de prestações. A ação visou também a imissão na posse do prédio, que é equivalente ao despejo. Mas, no despejo, a parte pode também purgar a mora e elidir a ação. Não é só isso. O dec. lei 58, de 1937, sobre vendas de imóveis a prestações mandada aplicar à hipótese pela lei 649, de 1949, no art. 14, que o recorrente aponta como violado, dispõe que, vencida e não paga a prestação, se considera o contrato rescindido trinta dias depois de constituído em mora o devedor.

É que, purgada a mora, convalescerá o compromisso. O contrato não pode dispor de modo contrário do que prescreve a lei e, se é anterior, ficou nessa parte com ela incompatível.

O dec. lei 58 envolve interesse de ordem pública, pois os que se entregam à exploração da indústria de loteamento de terrenos e de venda de imóveis a prestações, têm de observar, e, entre os seus fins, está o que visa dar uma relativa segurança ao comprador por meio do contrato de compromisso, como bem o reconheceu o ac. do Tribunal de São Paulo, de 3.10.38, no qual tomou parte o eminente ministro Mario Guimarães, e foi relator o douto desembargador Manoel Carlos, - in Mario de Assis Moura - Vendas de Terras em lotes pag. 245-6.

Contra a letra expressa da lei, a decisão recorrida fêz o recorrente perder as prestações pagas, restituir o apartamento e ainda a satisfazer honorários, por ter agido de má fé. O decreto lei 58, de 1937, foi manda da aplicar-se aos casos de promessas de venda de imóveis não loteados, abrangendo os contratos em curso. Sendo assim, dispõe o art. 14 daquela lei sobre a devolução das prestações pagas no caso de não cumprimento e compromisso, - não podia o promitente vendedor exigir a cláusula contratual sobre a perda dos pagamentos.

Antes disso, porém, tenho também como incontestável que a parte podia ter purgado a mora, como o fêz, antes da propositura da ação. A cláusula ficou contrária à disposição da lei, de que a mora só se verifica, rescindindo-o, trinta dias depois. O acordão não aplicou estas prescrições da lei reguladora do caso. Assim, justifica-se, o recurso pela alínea g, pelo que dele conheço e lhe dou provimento.

- - - - -

21.10.1954

L.F.

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 26.411 - S. P A U L O

RECORRENTE - INDIVIK IZ NEELD KRASONSHY

RECORRIDOS - ARTUR ANIREVI e sua mulher

00203030  
04370260  
04114000  
00000400D E C I S Ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte: -  
CONHECIDO E PROVIDO O RECURSO, À UNANIMIDADE.

Por não ter assistido o relatório, justificadamente, deixou de tomar parte no julgamento o sr. Ministro Luiz Gallotti.

Ausentes, em gozo de licença especial, os srs. Ministros Barros Barreto, Presidente, e Nelson Hungria, substituídos pelos srs. Ministros Abner de Vasconcelos e Henrique D'Ávila.

---

OTAVILIO PINTEIRO - Subsecretário