

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 26.411 - SÃO PAULO

(EMBARGOS)

*busca de compra a venda de prédio
e prestações. Inadimplimento do compromissário
e comprador. Purgar a mora.*

EMENTA - Compromisso de compra e venda de prédio à prestação + Rescisão do contrato e a restituição do prédio, por inadimplimento do compromissário comprador / Pode este não só purgar a mora, como alegar em seu favor o dec. Lei 58, mandado aplicar pela Lei 649, de 1949, aos casos em curso.

00281020
02400260
04111000
00000100

A C Ó R D I O

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de Recurso Extraordinário nº 26.411, de São Paulo, em grau de Embargos, sendo embargantes Artur Andreoni e sua mulher e embargado Ludwik Szenfeld Krasowski :

Acordam os Ministros do Supremo Tribunal Federal, em sessão plena, de acôrdo com as notas taquigráficas nos autos, rejeitar os embargos, unanimemente.

Custas na forma da lei.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 1956.

U. C. Vonato, Presidente

Rel. de Andrade, Relator

15-10-1956

STJ
SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

TRIBUNAL PLEN

601

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 26.411 - S. PAULO
(EMBARGOS)

RELATOR : O Sr. Ministro LAFAYETTE DE ANDRADE

EMBARGANTE : Arthur Andraoni e s/mulher

EMBARGADO : Ludwik Szenfeld Krasowski

R E L A T Ó R I O

O SR. MINISTRO LAFAYETTE DE ANDRADE :

Adoto o relatório oferecido à Primeira Turma nestes termos:

"Arthur Andraoni e sua mulher moveram ação ordinária, na Capital de São Paulo, contra Ludwik Szenfeld Krasowski para rescisão de promessa de venda de apartamento e 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 pleno direito convencionalmente 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, reconvidando, ainda,

00281020
02400260
04112000
00000240

602

pediu honorários de advogado e a condenação dos autores ao pagamento de importância igual ao que aos mesmos já tiver pago. O juiz a quo, Dr. Gentil do Carmo Pinto, restringiu a questão a um ponto único: saber se o art. 14 do dec. lei 58, combinado 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 compra e promessa 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 atrasado 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 àquela em que devia efetuar o pagamento."

O réu manifestou então recurso extraordinário com fundamento na alínea a do preceito constitucional. Dá 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."

A Turma por unanimidade conheceu do recurso e lhe deu provimento de acordo com o voto se-

guinta: lér.

Diz a ementa do acórdão:

"Nos compromissos de compra e venda de prédio à 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, mandado aplicar pela Lei 649, de 1949, nos casos em curso."

Arthur Andreoni e sua mulher embargaram a decisão, alegando:

1ª) - O venerando acórdão embargado conheceu do recurso extraordinário e deu-lhe provimento, sendo, pois, incontestável caberem os presentes embargos, com base na Lei processual e Regimento Interno desse Egrégio SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.

2ª) - Assim decidiu a Colenda Primeira Turma, porque julgou violada a lei, com o não permitir o venerando acórdão recorrido a purgação da mora e negar aplicação aos compromissos de compra e venda de prédio à prestação - do Decreto-Lei nº 58, de 1937, mandado aplicar pela Lei nº 649, de 1949.

3ª) - Entretanto, data venia, na espécie dos autos, constando do contrato prazo certo para o pagamento, a verdade é que a notificação a que alude o Decreto-Lei nº 58, de 1937, era desnecessária, justamente porque a mora se caracterizara no dia seguinte àquele em que devia ser efetuado o pagamento. Trata-se de mora "ex-re", regulada pelo Código Civil.

4ª) - Não é exato, data venia, que o

604

Decreto-Lei nº 58 tenha aplicação ao caso, por isso que e disposto no mesmo diploma legal só poderá ter aplicação se o contrato for omisso. Mesmo porque só é obrigatória sua aplicação nas processas de venda de terrenos loteados,

5ª) - Por outro lado, não se considera pagamento o depósito tardamente oferecido em Juízo (Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, in "Diário da Justiça" de 21 de dezembro de 1953), e que ocorreu na espécie dos autos, sendo mesmo certo que o ora Embargado sequer continuou fazendo o depósito judicial que vinha realizando, tendo sido o último feito há tempos, como consta de fls. 129 e comprou a inclusa certidão junta aos presentes embargos. O outro documento, que acompanha o presente recurso, é fornecido pelo BANCO NACIONAL INTERBANK LICAHO S.A. e esclarece que o último depósito feito pelo Embargado data de 3 de novembro de 1952!!!"

Os embargos não foram impugnados.

É o relatório.

V O T O

Acontou o veto do relator

"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 S. Paulo, de 3.10.38, no qual tomou parte o eminente Ministro

604

Decreto-Lei nº 58 tenha aplicação ao caso, por isso que o disposto no mesmo diploma legal só poderá ter aplicação se o contrato for omissivo. Mesmo porque só é obrigatória sua aplicação nas promessas de venda de terrenos loteados.

5ª) -- Por outro lado, não se considera pagamento o depósito tardiamente oferecido em Juízo (Acórdão do SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, in "Diário da Justiça" de 21 de dezembro de 1953), o que ocorreu na espécie dos autos, sendo mesmo certo que o ora Embargado sequer continuou fazendo o depósito judicial que vinha realizando, tendo sido o último feito há tempos, como consta de fls. 129 e comprova a inclusa certidão junta aos presentes embargos. O outro documento, que acompanha o presente recurso, é fornecido pelo BANCO NACIONAL INTERAMERICANO S.A. e esclarece que o último depósito feito pelo Embargado data de 3 de novembro de 1952!!!"

Os embargos não foram impugnados.
É o relatório.

V O T O

Acentuou o voto do relator:

"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 S. 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 fez 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 mandado aplicar-se aos casos de promessa de venda de imóveis não lotados, abrangendo os contratos em curso. Sendo assim, dispõe o art. 14 daquela lei sobre a devolução das prestações pagas no caso de não cumprido o compromisso, não podia o promitente vendedor exigir a cláusula contratual sobre a perda dos pagamentos."

E ainda deixou claro ter a ação visado também a inibição de posse, que é equivalente ao despejo, sendo que "dois dias antes do promitente vendedor mover sua ação de rescisão de contrato, o compromissário comprador depositou a prestação na conta corrente bancária daquela, e meio designado para o pagamento de prestações" (fls. 159).

A purgação da mora, perfeitamente cabível tornou em pleno vigor o contrato legal e jurídico e é a decisão embargada. Os embargos não demonstraram a improcedência do acórdão, e eu os rejeito.

15.outubro.1956

G.S.C.

TRIBUNAL PLENO

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 26.411 - SÃO PAULO - EMBARGOS

EMBARGANTE: Artur Andrioni e sua mulher;

EMBARGADO: Ludwik Szenfeld Krasowski.

D E C I S ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte:

REJEITANDO OS EMBARGOS, EM DECISÃO UNÂNIME.

Não compareceram, por motivo justificado, os Srs. Ministros
DEGARD COSTA e ARY FRANCO.

Presidência do Sr. Ministro Orosímbo Renato da Silva.

Votaram com o relator (Sr. Ministro LAPAYETTE DE ANDRADA)
os Srs. Ministros SAMPAIO COSTA, AFRÂNIO COSTA (substitutos respecti-
vos dos Srs. Ministros Nelson Hungria, que se acha em gozo de licença
especial e Luiz Gallotti, que se acha em exercício no Tribunal Supe-
rior Eleitoral), CANDIDO MOTA FILHO, ROCHA LAGOA, HAHNEMANN GUIMA-
RÃES, RIBEIRO DA COSTA e BARROS BARRETO.00281020
02400260
04114000
00000410

OTACILIO PINHEIRO - Vice-Diretor.