



Notícias



VENDA DE IMÓVEL E NÃO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO – PRECEDENTE SINALIZA PELA DESNECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE RESOLUÇÃO OU RESCISÃO DE CONTRATO

O caso analisado (REsp 1789863) refere-se a uma fazenda que foi vendida em sete prestações e entregue ao comprador após o pagamento da primeira delas. Em razão do não pagamento das demais parcelas, a vendedora notificou extrajudicialmente o comprador, com base no contrato (o qual possuía cláusula resolutória expressa) e, como não houve a purgação da mora, promoveu a rescisão ou resolução contratual cumulada com reintegração de posse.

Foi concedida a reintegração de posse do imóvel à vendedora, e o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul considerou desnecessário o ajuizamento de ação de rescisão ou resolução contratual, diante da existência de cláusula resolutória automática para o caso de falta de pagamento.

No recurso especial, o comprador questionou a reintegração de posse sem pedido judicial de rescisão do contrato.

✓ **LEGISLAÇÃO NÃO IMPÕE RESOLUÇÃO JUDICIAL**

O relator observou que, embora o artigo 474 do Código Civil dispense a via judicial quando existente a cláusula resolutiva expressa (a qual se opera de pleno direito quando inexistente a purgação da mora), o STJ considerava imprescindível a prévia manifestação judicial para que fosse consumada a resolução do compromisso de compra e venda de imóvel, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva. Entre outros precedentes, mencionou o REsp 620.787, de relatoria do ministro Luis Felipe Salomão.

No entanto, para min. Marco Buzzi, *“a lei não determina que o compromisso de compra e venda deva, em todo e qualquer caso, ser resolvido judicialmente; pelo contrário, admite expressamente o desfazimento de modo extrajudicial, exigindo, apenas, a constituição em mora ex persona e o decurso do prazo legal conferido ao compromissário comprador para purgar sua mora”*.

O ministro destacou que a solução proposta, mais condizente com as expectativas da sociedade em relação a uma mínima intervenção estatal no mercado e nas relações particulares, considera a necessidade de desjudicialização, bem como a simplificação de formas e ritos.

Ainda segundo o entendimento do ministro, *“Compreender a exigência de interpelação para constituição em mora como necessidade de se resolver o compromisso de compra e venda apenas judicialmente enseja confusão e imposição que refogem à intenção do legislador ordinário, por extrapolar o que determina a legislação específica sobre o compromisso de compra e venda de imóvel”*.

Em continuidade, entende que nada impede a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de imóveis, após a notificação do comprador inadimplente e decorrido o prazo sem a quitação da dívida. A partir daí, é facultado ao vendedor exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva para a resolução do negócio de forma extrajudicial.

“A eventual necessidade de o interessado recorrer ao Poder Judiciário para pedir a restituição da prestação já cumprida, ou devolução da coisa entregue, ou perdas e danos, não tem efeito desconstitutivo do contrato, mas meramente declaratório de relação evidentemente já extinta por força da própria convenção das partes”, declarou.

O ministro ressaltou ainda que, em situações excepcionais, havendo motivos plausíveis e justificáveis para a não resolução do contrato, o devedor poderá buscar a via judicial para tentar manter o ajuste, oferecendo todas as defesas que considerar adequadas a fim de obter a declaração de prosseguimento do contrato.

FONTE: Notícias Superior Tribunal de Justiça, 24/08/2021, STJ: resolução extrajudicial do contrato de venda de imóvel - REsp 1789863.

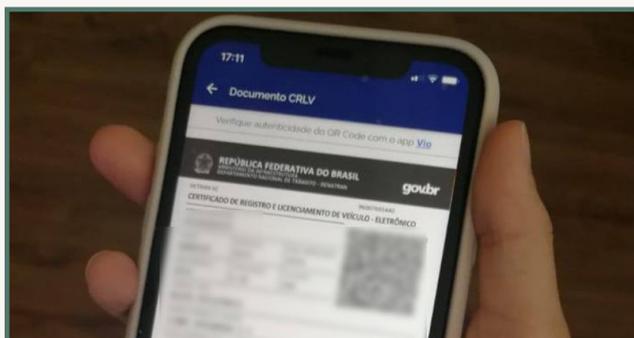


IMÓVEL ALUGADO COM DEFEITO CORRIGIDO E ACEITO PELO CLIENTE NÃO GERA DANO MORAL

Segundo o entendimento da juíza do 6º Juizado Especial Cível de Brasília, locatária que vivenciou aborrecimentos durante estadia em imóvel locado por plataforma digital não faz jus à indenização por dano moral.

Segundo a juíza titular do 6º Juizado Especial Cível de Brasília, uma vez que os problemas foram sanados e a família permaneceu no apartamento até o fim da estadia, não houve falha no serviço prestado.

FONTE: Processo 0709428-13.2021.8.07.0016



DETRAN-DF DEVE INDENIZAR MOTORISTA POR DEMORA NA DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTO DIGITAL

O Departamento de Trânsito do Distrito Federal - Detran-DF foi condenado a indenizar o proprietário de um carro pela demora de quase três meses na disponibilização do Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo - CRLV. Ao manter a condenação, a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do DF reconheceu a falha na prestação do serviço.

Em primeira instância, o Detran-DF foi condenado a indenizar o autor pelos danos morais sofridos. O Detran recorreu sob o argumento de que não houve falha administrativa, uma vez que o CRLV estava disponível ao autor. Alegou, ainda, que pode ter ocorrido instabilidade momentânea no sistema, o que não é suficiente para causar ofensa aos direitos de personalidade do autor.

Ao analisar o recurso, a Turma observou que as provas mostram que o autor comprou o carro no dia 25 de janeiro e, apesar das diversas tentativas de acesso, só conseguiu realizar o cadastro no aplicativo Detran Digital em 26 de abril. Para a 1ª Turma Recursal, no caso, houve ofensa aos direitos de personalidade do autor, uma vez que *“O decurso do prazo de aproximadamente 3 meses para a concessão de acesso ao autor ao aplicativo Detran Digital, impossibilitando o acesso ao CRLV-e do veículo recém adquirido e a comprovação de sua propriedade, que afeta, inclusive, o livre trânsito do autor com o bem recém adquirido, aliado à perda de tempo e energia do autor em busca do seu direito através de ligações, e-mails e ajuizamento da ação judicial, permitem caracterizar violação suficiente ao direito de personalidade do autor/ora recorrido. Neste quadro, resta demonstrada a ocorrência de danos morais que devem ser indenizados”*.

Na decisão, o colegiado explicou ainda que, em janeiro de 2021, foi instituído o Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo em meio digital (CRLV-e) e extinta a expedição do Certificado de Registro de Veículo por meio físico. A mudança foi feita por meio da resolução 809/2020 do Conselho Nacional de Trânsito - Contran.

Dessa forma, a Turma manteve a sentença que condenou o Detran-DF ao pagamento de R\$ 2.500,00 a título de danos morais.

FONTE: Notícias do TJDF, outubro 2021, Processo 0722070-18.2021.8.07.0016.

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

Assessora Jurídica da ADEMI DF