

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORA DO PROMITENTE COMPRADOR

Recurso agravo de instrumento -
Julgado em 29/06/1980

PROMESSA DE COMPRA E VENDA — SEU CARÁTER DE GARANTIA DE DÍVIDA - QUANDO AO CREDOR NO CASO DE MORA NÃO CABE PEDIR A DESCONSTITUIÇÃO DO NEGÓCIO

RESUMO

DO VOTO DO JUIZ (vogal) PAULO GOMES DA SILVA - Trata-se de venda irrevogável e irretratável cujo preço quase todo pago, foi garantido por promissória, das quais, só as últimas quatro, não foram pagas, no valor de hum mil cruzeiros cada. - Consta do contrato de promessa de compra e venda,..., a cláusula... que diz: "O presente contrato é considerado entre eles, seus herdeiros e sucessores, como irrevogável só não prevalecendo essa condição no caso de atraso de 3 prestações, quando, então, se dará rescisão de pleno direito, perdendo o outorgado em favor dos outorgantes, tudo quando houver pago, inclusive o sinal dado". - Entretanto, consta no final da cláusula 1ª que as prestações são representadas por igual número de notas promissórias vinculadas à escritura. - Ocorre, portanto, a nosso ver, a figura da caução de títulos dados como garantia da dívida, pois, em verdade, dispõe o art. 790 do Código Civil: "Também se equipara ao penhor, mas com as modificações dos artigos seguintes, a caução de títulos de crédito pessoal". - Ora pelo art. 768 do Código Civil: "Constitui-se o penhor pela tradição efetiva, que, em garantia do débito, ao credor, ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de um objeto móvel, suscetível de alienação". - Trata-se pois, indiscutivelmente, de uma garantia pignoratícia. - PONTES DE MIRANDA, in "Tratado de Direito Privado", Tomo XXI, § 2.615,... - E conclui o saudoso mestre na pág. 1.125 do mesmo tomo: "A ação executiva pignoratícia começa pela constrição, que aí, soma à eficácia do gravame, o que seria peculiar à penhora razão por que não ressaltou, na feitura da lei, a inusualidade de expressão penhora". (CPC. arts. 299/301) - Não há menor dúvida de que o promitente vendedor desejou, na escritura garantir o seu crédito com as notas promissórias que foram quase todas quitadas, com exceção das 4 últimas, no valor irrisório de hum mil cruzeiros, num total de quatro mil cruzeiros dívida que só em razão de penhora em execução forçada, pode recair até sobre bens móveis. - Ora, o inciso III do art. 774 do Código Civil preceitua: - O credor pignoratício é obrigado, como depositário: ... III - a entregar O QUE SOBEJE DO PREÇO, quando a dívida for paga, seja por excussão judicial, ou por venda amigável, se lha permitir expressamente o contrato ou lha autorizar o devedor mediante procuração especial. - Ora, como bem afirmou PONTES DE MIRANDA na obra citada, tomo 20, pág. 468, § 2.590: "A caução do título de crédito é penhor, como os outros penhores. A diferença está em que, na caução de títulos de crédito, o crédito é que é objeto do penhor e não a coisa corpórea". - Lembrou o erudito mestre, interpretando o art. 792 do C.C. inciso III, que indica o uso das ações, recursos e exceções convenientes para assegurar direitos. - Pelo uso da excussão que é uma execução de obrigação com garantia real, estaria o credor obrigado a devolver o que "sobeje" (C.C. art. 774, III). - Por outro lado o art. 620 do C.P.C. dispõe que quando, por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor. - Como, pois, rescindir uma escritura de promessa, de venda irrevogável quando a dívida garantida por notas promissórias representa, apenas, 7% (sete por cento), um pouco menos até do valor da escritura, - decretando-se, assim, a perda total de mais de 90% do que o apelante pagou. - Entendemos que prevalecendo a sentença, será causada enorme lesão ao patrimônio do réu ora apelante, ao mesmo tempo que caracterizaria o enriquecimento sem causa do autor ora apelado. - Sustenta WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, in "Curso de Direito Civil, 3º volume, pág. 378): "A caução dos títulos de crédito principia a ter efeito com a tradição do título ao credor, e, provar-se-á por escrito e nos

termos dos arts. 770 e 771 (art. 791 do Código Civil). - A prova disso foi feita pelo próprio autor, ora apelado, quando juntou o contrato e as notas promissórias em causa. - - É preciso que se atente também para o fato de ter sido depositado por determinação do Dr. Juiz "a quo", a importância correspondente ao saldo devedor, como consta do despacho..., e do qual tomou conhecimento o apelado, não se opondo expressamente a ele, e dele não tendo recorrido através do competente agravo de instrumento. - Nestas condições, é indiscutível que está consignado o pagamento do débito, ...

EMENTA

Notas promissórias vinculadas ao negócio subjacente, constituem mera dação em garantia da dívida contraída não sendo lícita ao credor, no caso de "mora debendi", promover a execução do contrato pelo meio mais gravoso, que é a desconstituição do negócio jurídico, quando já resgatada noventa por cento da dívida, e o insignificante saldo depositado em juízo, sem qualquer recurso contra a respeitável decisão interlocutória que o permitiu.