

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORA DO PROMITENTE COMPRADOR

REQUISITOS PARA QUE TENHA OS MESMOS EFEITOS DO PAGAMENTO

RESUMO

DO RELATÓRIO -... Trata-se de ação consignatória em que o autor pretende depositar, com o efeito de pagamento, parcela complementar de sinal (arras) relativa a compromisso de promessa de compra e venda de imóvel, por instrumento particular. - DO VOTO - ... Fundamentando a sua decisão, diz o honrado Juiz "a quo", o seguinte: "... Nos casos de consignação em pagamento quando o consignado não prova ter sido justa a recusa em receber os aluguéis ou de que o depósito é feito insuficientemente, o julgamento deve ser acatando a peça inicial. Geralmente, essas prestações pactuadas constituem dívidas portables cabendo ao devedor ir pagar e a Consignação deve ser livre, completa e real, não devendo ser submetida a condições ou ressalvas. Real no sentido de efetivação, concretização mediante positiva exibição da coisa ou do dinheiro, que constitui objeto da prestação, "in casu", essa prova não foi feita, nem pelo autor, nem pelo réu, de qualquer forma fica prevalecendo a forma inicial de dívidas portables. É verdade que o autor deu início ou procurou caracterizar o inadimplemento do vendedor, ajuizando a Consignação...". "... O réu deveria provar exatamente a inadimplência do autor, cobrando o mesmo ou procurando rescindir àquele contrato, mas não o fez. No entanto, nos princípios fundamentais dos contratos é de ser observado o princípio da autonomia da vontade; da supremacia da Ordem Pública; da obrigatoriedade da Convenção li mitado tão somente pela escusa do caso fortuito. O primeiro princípio está estampado quanto a autonomia de vontade e as capacidades das partes; quanto ao segundo e ao terceiro é que o contrato focalizado não preenche àquelas determinações dos princípios fundamentais do direito contratual. Como já foi dito, porque estampa apenas um problema de "arras" e deve ser no momento próprio discutida a sua devolução em dobro ou não. Mas aqui neste processo a objetivação por meio da Consignação dos fins do contrato pactuado, não é possível...". "... O contrato..., como foi dito não está inscrito e não tem os requisitos legais para sua execução. Assim sendo, o direito subjetivo do autor não pode prosperar, quando muito tem o direito de receber em dobro a quantia recebida como sinal. Não se deve discutir a causa da obrigação ou da substância do ato em ação de Consignação...". - É de considerar-se, também, que de acordo com o disposto nos arts. 973 e 974 do Código Civil, para que a consignação tenha força de pagamento, necessário se torna que concorram todos os requisitos relativos às pessoas objeto, modo, tempo e lugar, e, ainda, que tenha havido a oferta real e sincera do pagamento e a recusa do credor, sem justa causa. - Verifica-se, pelo recibo-contrato..., datado de 21-08-76, que o autor ora apelante comprometeu-se a complementar o sinal no prazo de 60 (sessenta) dias e somente intentou a ação consignatória em 25-01-77, mais de três anos após o vencimento do prazo convencionado e mesmo assim, quando já haviam decorrido dois meses após ter sido notificado pelo credor por carta com A.R. (...). - As cópias de cartas..., nada provam pois sequer se referem ao autor ou ao documento..., bem como não poderão servir como dirimente de obrigação do autor, pelo inadimplemento da obrigação avençada, vez que posteriores à carta-notificação do réu, já acima referida (...). - Pelos motivos expostos, nega-se provimento à apelação, para ma

EMENTA

Para que a consignação tenha força de pagamento necessário se torne que concorram todos os requisitos relativos às pessoas, objeto, modo, tempo e lugar e, ainda, que tenha havido a oferta real e sincera do pagamento e a recusa do credor, sem justa causa... (arts. 973 e 974 do Código Civil). - Sendo negada a recusa e não havendo prova de que a oferta foi feita em tempo hábil, improcedente é a consignatória.