

Julgado em

14/12/1977

PROMITENTE CEDENTE QUE SE OBRIGA A REGISTRAR A PROMESSA DE COMPRA E VENDA — EFEITOS**RESUMO**

- Trata-se de execução fundada em nota promissória vinculada a promessa de cessão e correspondente à última parcela em que se desdobrou o preço do negócio. - Arguindo a "exceptio non adimpleti contractus", o promitente-cessionário após embargos de devedor, alegando que reteve o pagamento da aludida parcela, porque o exeqüente, promitente-cedente, apesar de notificado, não cumpriu a obrigação estipulada na cláusula 5ª do instrumento do contrato, impossibilitando, por essa forma, o registro da escritura. - ... o Dr. Juiz julgou improcedentes os embargos, sob a consideração de que "não há na escritura qualquer cláusula ou condição que permita aos embargantes arguir a exceção prevista no art. 1.092 do Código Civil". - Daí o presente recurso... - A exceção de contrato não cumprido tem adequação em contratos com sinalagma funcional, que, como se sabe, é o vínculo que liga duas obrigações, não unicamente no momento da sua origem (caso em que o sinalagma seria apenas genético), mas no do seu funcionamento, que é substancialmente o da execução. - "In casu", o contrato sobre o qual versa a discussão é precisamente desse tipo, eis que a obrigação é precisamente desse tipo, eis que a obrigação do apelado não era apenas a de uma vez pago o preço, outorgar a escritura definitiva. Não. ... o ora recorrido comprometera-se a providenciar o registro da promessa de compra-e-venda, a fim de possibilitar ao promitente-cessionário, ora apelante, a obtenção da escritura definitiva (cláusula 5ª). - Como é de primeira evidência, tal obrigação deveria ser cumprida antes de integralizado o pagamento do preço, porque, quando isso ocorresse, o promitente-cessionário teria direito à lavratura da escritura ou à adjudicação compulsória da cessão, sendo que esta última só poderia ser requerida se a promessa tivesse inscrita (art. 69 da Lei 4.380, de 1964) e o registro da promessa de cessão só poderia ser feito se a promessa de venda do ora apelado já estivesse registrada. - Destarte, afigura-se indubitável a reciprocidade das obrigações, eis que, ao pagamento do preço, deveria corresponder o cumprimento do estipulado na cláusula 5ª do instrumento do contrato. - E, havendo reciprocidade funcional, há lugar para a exceção prevista no art. 1.092 do Código Civil, pois, do contrário, não se asseguraria ao promitente-cessionário o direito à obtenção da cessão, caso o promitente-cedente, depois de recebido o preço, se negasse a outorgar a escritura respectiva. - Deram provimento ao recurso para julgar procedentes os embargos e declarar insubsistente a penhora, condenado o apelado nas custas e nos honorários. Julgado em 15-12-1977 Arquivo do Ementário Forense, TA/138 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 1978. Ano XXX. Nº 359

EMENTA

Tratando-se de contrato com sinalagma funcional, é lícito ao promitente-cessionário reter o pagamento da última parcela se o promitente-cedente ainda não cumpriu a obrigação a que estava adstrito.