

OBRIGAÇÃO DESCUMPRIDA PELO VENDEDOR — QUANDO SE APLICA O PRINCÍPIO DA EXCEÇÃO DE CONTRATOS NÃO CUMPRIDO - PERDAS E DANOS**RESUMO**

- Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos, que culminou com a improcedência do pedido e a condenação do autor nas despesas e verba advocatícia. - Segundo os termos da sentença, tratando-se de contrato de compra e venda de casa pré-fabricada, cumpria ao autor, na qualidade de comprador, nos termos do avençado, acertar o desnível do terreno para que a ré pudesse iniciar a edificação. Não tendo cumprido sua parte, nem aceito proposta do réu para que este levantasse um muro de arrimo, mediante o pagamento de Cr\$ 254.900,00, aplicável é o disposto no art. 1.092 do C. Civil, segundo o qual só depois de cumprida sua obrigação caberia ao contratante exigir a do outro. - Na apelação, sustenta o vencido não só que efetuou pagamentos da ordem de Cr\$ 400.000,00 e de Cr\$ 250.000,00 de um total de Cr\$ 700.000,00, como também concordou, por escrito, com a proposta da ré no sentido de que esta receberia mais Cr\$ 254.900,00 contra a entrega de um muro de arrimo para compensar o desnível do terreno. Apesar disso, nem a construção de tal muro, nem da casa foi iniciada, razão pela qual proceda o pedido. - - ... Entre as obrigações das partes figuram, quanto à ré, a de entregar a casa no local no prazo de 60 dias, e quanto ao autor, a de corrigir eventual desnível no caso deste ser superior a 20 centímetros. Recebidos pela ré mais Cr\$ 250.000,00 ..., verificada a existência de tal desnível e tendo ela proposto, mediante correspondência, o levantamento de muro de arrimo, pelo preço de Cr\$ 254.900,00, "pagáveis contra entrega do referido serviço" (sic), foi tal proposta aceita pelo autor, ... - Referida proposta alterou o acordo inicial, segundo o qual competia ao autor corrigir o desnível do terreno, que passou para a ré, mediante compensação em dinheiro (cf. C. Civil, arts. 1.080 e 1.068, "caput"). Portanto, alterada a ordem das obrigações, cabia à ré, levantar o muro, ao autor efetuar o pagamento desta obra e, por último, àquela entregar a casa no local. Não levantado o muro, não poderia a ré exigir o pagamento correspondente, nem deixar de efetuar a entrega da casa (cf. art. 1.092, "caput"). Não cumpridas pela apelada as obrigações por ela livremente assumidas, impõe-se a rescisão do contrato com a conseqüente condenação em perdas e danos. Consistem estas, nos termos da inicial e do contido no art. 1.059, "caput", do C. Civil no valor atualizado da casa objeto do contrato (kit-casa Germânica, modelo 17.640), acrescido de juros legais desde a citação inicial, custas e honorários advocatícios de 20% sobre o valor da condenação. - Diante do exposto, acordam os Desembargadores integrantes da Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por maioria de votos, em dar provimento à apelação. Ac. de 16-03-1994 VENCIDO O DESEMBARGADOR ALTAIR PATITUCCI Arquivo do EMFOR - TJ/2.554 EMFOR 559

EMENTA

Compra e venda. Casa pré-fabricada. Obrigação do vendedor de efetuar a instalação em terreno do comprador. Obrigação deste, a ser cumprida em primeiro lugar, de nivelar a área transferida ao vendedor, assumida através de correspondência epistolar, endereçada pelo vendedor e aceita pelo comprador, mediante pagamento por este quando da entrega do nivelamento. Falta de cumprimento pelo vendedor. Exceção de contrato não cumprido. Rescisão com perdas e danos (cf. C. Civil, arts. 1.092, "caput", e 1.059, "caput").