

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Tribunal

STJ

INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS — PEDIDO IMPROCEDENTE

RESUMO

- O que se verifica, neste caso, é uma operação de compra e venda de bem imóvel na qual os pagamentos foram suspensos diante da impossibilidade de ser outorgada a escritura definitiva por falta de título dominial. A sentença e o Acórdão da Apelação, sem discrepância, com apoio na prova dos autos, afirmam que a autora da ação não possui meios para cumprir a obrigação de outorgar a escritura definitiva, como previsto na avença (fls. ...). Daí o julgamento pela improcedência, com invocação de Orlando Gomes, diante da boa-fé e da "exceptio non adimpleti contractus". - O Acórdão recorrido, ao decretar a rescisão do contrato e a reintegração da recorrida, considerou enfrentados os arts. 1.091 e 1.092 do Código Civil e o art. 5º, XXII, da Constituição Federal (fls. ...), prequestionado, portanto, o dispositivo que serve de base para o especial. - É lição velha de CARVALHO SANTOS: "Querem alguns tratadistas que se trata de uma medida de equidade, que se impõe, por isso mesmo, sem necessidade de maiores explicações: "frustra sib fidem servari ab" e o "quis postulat, cui fidem a se praestitam servare recusam". Que autoridade tem uma parte para exigir da outra respeito na execução do contrato, se foi ela quem primeiro lhe violou as disposições? Não nos parece, todavia, que se trate unicamente de uma medida de equidade. O disposto no artigo supra que comentamos tem uma significação, que traduz bem, a nosso ver, uma consequência forçada do próprio contrato bilateral, que, como se sabe, deve ser executado de boa-fé e nada mais contrário à boa-fé do que pretender receber sem que tenha executado a obrigação que lhe competia, não levando em conta a equivalência, que é da essência de tal contrato. Realmente, no contrato bilateral as obrigações são equivalentes uma da outra, de forma que a parte que exige a prestação da outra, sem ter cumprido a sua, desnatura o caráter da obrigação da qual reclama pagamento, pois a encara como se fosse isolada, não levando em conta a equivalência (cf. Saleilles, Théorie de l'Obligation, p. 185) (Código Civil Brasileiro Interpretado, Livraria Freitas Bastos, 12ª ed., vol. XV, p. 237). - E SILVIO RODRIGUES adverte: "A "exceptio non adimpleti contractus" é igualmente instrumento útil para compelir o devedor a pagar seu débito, pois a recusa de uma das partes ao cumprimento da obrigação pode surgir como elemento de compulsão a atuar sobre a atitude da outra. Seu campo de ação é o terreno das convenções sinalagmáticas, pois só se pode compreendê-la nos negócios jurídicos onde haja prestações recíprocas. Além de recíprocas, é mister que as prestações sejam simultâneas, pois, caso contrário, sendo diferente o momento da exigibilidade, não podem as partes invocar tal defesa" (Direito Civil, Saraiva, vol. 3, 12ª ed., 1983, p. 83). - A sentença, no caso, marcou, examinando a prova dos autos, que o compromisso estipulou "que o adquirente, após o pagamento do preço, receberia a escritura definitiva do imóvel (cláusula 6ª)". Esse fato, em princípio, afastaria a simultaneidade das obrigações e, assim, a incidência do art. 1.092 do Código Civil. - Uma circunstância deve ser levada na devida conta. É a de que, no curso do processo, ficou provado, e foi assentado em todos os julgados, que a autora, efetivamente, não tem título capaz de outorgar o domínio, a tanto foi o compromisso que assumiu. - Esse reconhecimento posterior não é suficiente para provocar a incidência do art. 1.092 do Código Civil, invocado pelos Recorrentes, eis que, de fato, como anotou o voto vencido na apelação que foi recebida, em parte, pelo Acórdão recorrido, mesmo havendo "dúvidas quanto à possibilidade da autora outorgar a escritura aos réus, houve o compromisso de venda e compra e as parcelas eram exigíveis antes da escritura nos vencimentos convencionados. A falta desses pagamentos e a notificação promovida pela autora sem a purga da mora constituiu os réus em mora, autorizando a acolhida do pedido rescisório do contrato". - De fato, os recorrentes assinaram o documento sem impor qualquer restrição aos pagamentos, ou seja, não

exigiram, o que podiam fazer, qualquer vinculação entre a obrigação de pagar e a prova do domínio. Assinaram e foram imitados na posse sem maiores questionamentos, não podendo, agora, invocar a proteção da exceção de contrato não cumprido sem que haja simultaneidade das obrigações, e, mesmo, ao contrário, havendo primeiro a obrigação de pagar e, somente após quitado o preço, a obrigação de outorga da escritura defi

EMENTA

Para que seja invocado o art. 1.092 do Código Civil é necessário que as obrigações sejam recíprocas e simultâneas. No caso, os recorrentes assinaram o documento e foram imitados na posse, não podendo, agora, invocar a proteção da exceção de contrato não cumprido se a outorga da escritura definitiva seria devida, apenas, após a quitação do preço avençado.