

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso Agravo de Instrumento 106.648
Tribunal STJ

ENTREGA DO IMÓVEL EM CONDIÇÕES DE SOLIDEZ E SEGURANÇA — DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO - EFEITOS

RESUMO

- ... Mal iniciadas as obras de recuperação, o autor passou a exigir dos réus o pagamento das citadas prestações, promovendo-lhes a interpelação. - Todavia, conforme acentuaram a decisão de 1º grau e o Acórdão recorrido, ao promitente-vendedor não era dado reclamar dos compromissários-compradores o cumprimento da obrigação, antes de adimplir a sua (art. 1.092 do Código Civil). - Ocorria "in casu" a reciprocidade e simultaneidade das prestações, pois, enquanto aos réus era exigível a solução do saldo do preço combinado, de outra parte, ao autor era imposta a obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, assegurando a sua solidez e segurança. - CARVALHO SANTOS, por sinal, observa que: "Por ser da essência dos contratos bilaterais a reciprocidade e equivalência, todos são acordes em que as prestações devem ser feitas simultaneamente, *donnant donnant*, como dizem os franceses, ou *zug um zug*, como se exprimem os alemães, podendo como exceção, admitir-se outro modo de adimplemento se tiver havido estipulado expressa ou tácita em contrário (cfr. J. X. CARVALHO DE MENDONÇA, "Tratado", cit. nº 438). - Em qualquer hipótese, a lei não tolera que um dos contraentes, aquele que primeiro tiver de fazer a prestação, possa exigir o implemento da do outro, isto é, daquele que por último devia fazê-la, se não tiver cumprido a sua obrigação. Mesmo que as prestações devam realizar-se contemporaneamente, cada contratante pode recusar a sua até que o outro tenha efetuado ou ofereça, a própria (cfr. CARVALHO DE MENDONÇA, obr. cit., loc. cit.). - Se contra o disposto na lei o contraente que não cumpriu a sua obrigação ou não ofereceu a sua prestação exige o implemento da do outro, terá este o direito de opor a exceção "*non adimpleti vel non rite adimpleti contractus*", que é precisamente o meio legal de fazer valer aquele seu direito de não cumprir a sua obrigação sem que, primeiro ou contemporaneamente, seja cumprida a do que quer exigí-la". ("Código Civil Brasileiro Interpretado", vol. 15, pág. 238, 10ª ed.). - O C. Supremo Tribunal Federal tem apoiado o disposto no art. 1.092 do Código Civil exatamente com o sentido acima enunciado. Confirmam-se, a propósito, os julgados insertos nas RTJ 85/1.026, 116/285 e 123/1.115, valendo transcrever a ementa deste último: "Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Inadimplemento contratual. Se o vendedor não cumpriu suas obrigações pactuadas no instrumento contratual, não pode, sob alegação de que o comprador não efetuou o pagamento das prestações faltantes, pleitear a rescisão do compromisso de compra e venda". - (Agravo de Instrumento nº 106.648 (AgRg - SP), Relator Ministro CARLOS MADEIRA). - Nessas condições, antes de negar aplicação aos arts. 955, 963 e 1.092 do Código Civil, o decisum recorrido deu-lhes o exato cumprimento. Não lhes sendo exigível a prestação, porque não satisfeita completamente a obrigação da parte ex adversa, não era suscetível de caracterizar-se a mora dos devedores. Ac. de 08-05-1990 DJ de 28-5-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/204 EMFOR 508

EMENTA

Acolhe-se a *exceptio non adimpleti contractus*, se não é cumprida pelo promitente vendedor a sua obrigação de entregar o imóvel em condições de solidez e segurança, hipótese em que não pode exigir o pagamento das prestações avençadas. (Emenda do EMFOR)

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ