

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

PROVIDÊNCIAS QUE LHE COMPETEM JUNTO AO RGI — DESCUMPRIMENTO DESSA OBRIGAÇÃO - DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR DE SUSPENDER O PAGAMENTO

RESUMO

- O vendedor há de fazer a venda sempre boa, firme e valiosa. Seu título deve estar preparado para a transferência e conseqüente registro daquele que vai ser outorgado ao comprador. Se este tem embaraços ao tentar registrá-lo e descobre que há terreno registrado e não o imóvel edificado, é-lhe lícito suspender o pagamento das parcelas subseqüentes a tal descoberta, inclusive para forçar o vendedor a adimplir o quanto antes sua obrigação. - No caso, os promitentes foram, inclusive, constituídos em mora pela promissória, e, mesmo assim não registraram seu título. Em 25-11-86 tal não havia acontecido, sendo distribuída a ação em 10-10-86, mais de um mês antes. - A prova mais eloqüente de que os compromitentes é que tinham algo a cumprir, está na notícia documentada, onde provam que, tão logo vencidos nesta causa, cumpriram o preceito <<antes mesmo do trânsito em julgado>> da sentença recorrida. - Nada importa que houvesse título vencido ao tempo da notificação. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contraentes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro. Se os promitentes eram os inadimplentes de primeira plana, a promissória fez bem em não lhes pagar o restante do preço. É a regra do art. 1.092 do Código Civil. Porém, é bom esclarecer que a partir do registro, ou seja, do momento e que o promitente adimpliu sua obrigação, não mais se justifica a suspensão do pagamento por parte da promissória. E daí para frente faz jus a receber seu crédito com juros legais e cor

EMENTA

Se o promitente vendedor descumprir sua obrigação, deixando de tomar providências que lhe competiam junto ao RGI, e com isto impossibilitou o registro da escritura outorgada ao promissário comprador, este pode suspender o pagamento das parcelas do débito, porque, nos contratos bilaterais nenhum dos contraentes, antes de cumprida a sua obrigação pode exigir o implemento da do outro. (art. 1.092, CC).