

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Tribunal

STJ

Relator

EDUARDO RIBEIRO

PURGAÇÃO — VENCIDO EM AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - QUANDO NÃO SE ADMITE

RESUMO

- ... Indisfarçável que a melhor doutrina e a jurisprudência desta Corte, ainda que nova, reconhecem, em negócio jurídico cujo objeto é a promessa de venda de bem imóvel, haver o DL nº 745/69, retirado eficácia à cláusula resolutória expressa, a prever, como no caso, a rescisão do contrato pelo simples atraso de mais de 30 dias no pagamento de bem prestação, bem assim entendeu imprescindível a prévia notificação do adquirente, seja ou não o contrato registrado (REsps. nºs 4.435 e 9.836, Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO, 8.012, Rel. Min. CLÁUDIO SANTOS e 11.871, Rel. Min. WALDEMAR ZVEITER). - A falta de notificação, sem dúvida, ensejaria a purgação da mora no prazo da contestação. Há precedente nesse sentido, da Colenda Corte (RTJ 72/292). - In casu, porém, há uma particularidade nos autos que deve ser levada em conta. Os recorridos foram vencidos no duplo grau de jurisdição em uma ação de consignação em pagamento, relativa à mesma parcela não paga, inadimplência ensejadora da rescisão contratual, e em uma ação declaratória, pertinente à relação jurídica, no ponto em que surgiram as divergências entre as partes. - A Corte estadual, no julgamento dos embargos declaratórios, considerou a decisão proferida na ação de consignação em pagamento como coisa julgada, todavia, tolerou a purga da demora. É nesse aspecto que, data vênua, não me parece tenha sido feliz a solução. - Hora, vencidos na consignatória e na declaratória não cabia mais aos recorridos, devedores e em mora, purgá-la após citados na ação de desconstituição do negócio. A lei não prevê tal faculdade só, excepcionalmente, quando os promissários compradores não são constituídos em mora é a dmissível a purgação. No caso, porém, os recorridos incorreram em mora. - De tudo decorre, segundo meu entendimento, a violação do artigo 468 do CPC. - Registro que, confusamente, os recorridos, em suas contra-razões asseveram: "... não há falar em mora dos RECORRIDOS em razão de vencidos na consignatória, eis que, a ação declaratória que ali estava apensada continua tramitando na Instância Superior, inclusive com recurso extraordinário interposto para o Colendo Supremo Tribunal Federal. Por isso, não fez coisa julgada a consignatória..." - Diante do exposto, conheço do recurso pela letra "a", para dar-lhe provimento e determinar que, cassada a decisão que deferiu a purgação da mora, prossiga a ação em seus ulteriores termos. - É o voto. Ac. de 17-12-1991 DJ 9-3-1992 Arquivo do EMFOR - STJ/842 EMFOR 532

EMENTA

Vencido em ação de consignação em pagamento de prestação do preço de imóvel compromissado, não pode o compromissário comprador pretender purgar a mora, após citado na ação de rescisão do contrato ajuizada com base na mesma relação jurídica.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ