

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

RE 47.072

### TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTOS — EFEITOS

#### RESUMO

- No caso dos autos, o promitente-vendedor, decorridos mais de seis anos da execução do contrato, arguiu a falta de transferência do financiamento para pretender rescindir o contrato. Porém, dado o decurso do tempo, a caracterização da mora dependeria de interpelação, conforme bem afirmou o Dr. Juiz Federal, na primeira sentença proferida nos autos: "A mora do devedor residiria, assim, no retardamento de pagamento das prestações devidas à C.E.F. e na falta de transferência do bem para o nome do comprador, ora réu, situação essa que perdura de abril de 1974 até o momento. Sabe-se que o devedor em mora responde pelos respectivos efeitos, sendo possível, no entanto, operar-se a recuperação da obrigação através da purgação da mora. No tocante ao atraso no pagamento das prestações acima mencionadas, é de salientar que o R., enquanto recebia os respectivos carnês, pagou as mesmas de abril de 1974 a junho de 1990, com o que se extinguíram as obrigações correspondentes. Assim entendo, porque além desses atrasos nela se confundiram com a inexecução cabal, a tolerância reiterada do credor e da própria C.E.F para com este, transmudou a obrigação positiva, líquida e a termo ou "ex re", impedindo a aplicação da regra "dies interpellat pro homine", consagrada no "caput" do art. 960 do Código Civil. O mesmo ocorre no tocante à obrigação do comprador consistente em transferir para o seu nome a hipoteca que recai sobre o bem junto à Caixa Econômica Federal. Apesar da obrigação ser a termo certo, ainda que sem adentrar no exame das escusas apresentadas pelo R. sobre a impossibilidade de obter dita transferência, houve manifesta e reiterada tolerância do A. em permitir a permanência dessa situação de dezembro de 1974 até o momento, quando decorridos quase oito anos. Filio-me ao entendimento do dominante do Egrégio Supremo Tribunal Federal de que a tolerância do credor, admitindo a mora do devedor inúmeras vezes, sem qualquer sanção, faz com que fique sem efeito o termo assinado, havendo necessidade de prévia interpelação para o restabelecimento da liquidez da dívida e seu exigimento nas datas estipuladas no contrato. O art. 960 do Código Civil dispõe que o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo é que constitui em mora o devedor; portanto, se o comportamento das partes fez com que o prazo contratado se tornasse ineficaz, vige na espécie a alínea do artigo 960, segundo a qual, "não havendo prazo assinado, começa ela desde a interpelação, notificação ou protesto." - A respeito, esta é a orientação da Corte Suprema, como se vê dos decisórios abaixo colacionados: "O S.T.F., interpretando o art. 960 do C. Civ., tem entendido que a reiterada tolerância do credor, que recebe prestações atrasadas, abranda o rigor desse dispositivo e o obriga a interpelar o devedor para resilição do contrato. Este último poderá purgar a mora no prazo e na forma do C. Civil, art. 959". (Ac. un. da 1ª Turma do S.T.F., de 10-06-69, no Rec. Ext. n. 66.998-MG, rel. Min. ALIOMAR BALEEIRO "in" "Rev. Trim. Jurisprudência", v. 50, p. 654). "Do voto do Min. ADAUTO CARDOSO (Relator): o Supremo Tribunal Federal tem entendido ao contrário do que postula o acórdão recorrido que, quando o credor condescende com sucessivas delongas do devedor ou recebe, iterativamente, pagamentos atrasados, terá de interpelá-lo ou acioná-lo para constituí-lo em mora. Vejam-se os julgados dos RE 47.072, de 9-9-63, 59.119, de 6-10-66 e 58.337, de 24-4-69, todos do Tribunal Pleno". (Ac. un. da 2ª Turma do S.T.F., de 22-9-69, no Rec. Ext. n. 58.352-GB, "in" "Rev. Trim. Jurisprudência", v. 51, p. 638). "Promessa de compra e venda. Contrato. Rescisão e improcedência. Ausência de notificação. Tolerando o credor o retardamento dos pagamentos, como que anuiu em refundir o contrato, nesse passo. Para pôr termo a essa situação, e da mora extrair consequências, era mister proceder a notificação". (Ac. un. da 3ª Turma do S.T.F., de 24-5-68, no Rec. Ext. n. 63.909, de S. Paulo, rel. Min. CARLOS THOMPSON FLORES, "in" "Rev. Trim. Jurisprudência", v.

46, p. 567)." (fls. ...). - Além disso, o inadimplemento do promissário-comprador, quanto ao atraso nas prestações, era em relação à Caixa Econômica Federal, e não para com o autor, que recebera tudo quanto lhe cabia, logo após a realização do negócio. Aproveitando-se, maliciosamente, da demora para o pagamento das prestações de julho a setembro de 1980, o vendedor pretende indevidamente desfazer o negócio, depois de ter sido pago em tudo o q

#### **EMENTA**

(...) O promitente-vendedor, depois de receber o pagamento que lhe cabe no negócio, não pode utilizar-se da falta de pagamento de alguma prestação ao agente financeiro para resolver o contrato, retomando o imóvel, embolsando o que recebeu e se beneficiando dos pagamentos efetuados pelo comprador junto à CEF.