

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso RE 70.553-
Tribunal STF

VENDEDOR INADIMPLENTE — QUANDO NÃO LHE COMPETE PEDIR A RESCISÃO DO CONTRATO

RESUMO

- ... O acórdão recorrido entendeu que foi o próprio autor agravante quem deu causa ao inadimplente pelos agravados, porque, "ao interpelar ineficazmente os réus, se encontrava em mora, pois não outorgara ainda a escritura a que se refere a cláusula 10ª do contrato... e desatendera os reclamos dos réus para regularizar a questão do débito do autor junto ao Banco do Brasil..." - Assumira o próprio autor a obrigação pela outorga da escritura e, assim, não poderia pretender eximir-se da responsabilidade assumida, sob alegação de que somente deixou de fazê-lo depois que os réus devidamente interpelados não cumpriram a sua parte. - Ora, assumindo as consequências do próprio inadimplemento contratual, não pode o agravante atribuir a responsabilidade aos agravados nos termos do art. 1.092 do Código Civil. - A despeito da eficácia da notificação por indicar como local de pagamento das prestações em atraso o escritório do advogado do autor, a decisão recorrida repeliu-a, sob o fundamento de que "sujeitando os réus à possibilidade de pressões e exigências indevidas, tem sido objeto de condenação pela jurisprudência". - Como se verifica, o aresto impugnado afastou a ocorrência da mora dos réus, dirimindo a questão com base na apreciação de circunstâncias fáticas. - A decisão da causa, da forma como está expressa no acórdão, decorreu da apreciação de fatos e cláusulas contratuais, cujo exame é defeso no âmbito do recurso extraordinário, conforme Sumulas 279 e 454. Ac. de 07-04-1987 Revista Trimestral de Jurisprudência, Março de 1988 - Vol. 123 - Pág. 1.115. EMFOR 486 EMENTA: - É válida a interpeção feita na forma judicial para constituir o promissário-comprador em mora, mesmo em se tratando de imóveis loteados, para os quais há previsão de procedimento afeto ao oficial do registro de imóveis. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... , contrapõe-se a promitente-vendedora à assertiva constante do aresto hostilizado de que somente se ela não houvesse se comprometido a registrar o contrato é que se poderia cogitar da modificação da forma da notificação (rectius interpeção) ditada pelo Dec.-lei 58/37, que se faz pelo oficial do cartório de registro de imóveis. - Para tanto, apresenta acórdão divergente oriundo do TJSP, demonstrando que efetivamente ocorreu dissenso interpretativo sobre a mesma questão federal. - JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JR., ao abrir o capítulo relativo à mora nos compromissos de compra-venda, de sua obra específica, assinala que a matéria teria sido regulada pelo art. 14 do Dec.-lei 58/37 e pelo Dec. 3.079/38, no tocante aos imóveis loteados, sendo que atualmente o é pelos arts. 32 e 33 da Lei 6.766/79. Diz que para os imóveis não-loteados se aplica o Dec.-lei 745/69, e, para o caso especial de incorporações de prédio em condomínio, o art. 63 da Lei 4.591/64 (cf. Compromisso de compra e venda. 3. ed. Malheiros, 1992. n. 88, p. 111). - MÁRIO AGUIAR MOURA (Promessa de compra e venda. Aide, 1985. n. 14, p. 56), por sua vez, esquematiza a legislação aplicável da seguinte forma: "(...)a resenha legislativa, mas em caráter histórico. a) Art. 1.088 do CC, para as promessas que não portem os requisitos indispensáveis à formalização de um contrato ainda que por instrumento particular. Aplica-se o referido preceito nos casos de simples recibo de valores por conta de pagamento de preço, sem que nele constem os elementos essenciais do contrato, ou, ainda, meras declarações de querer comprar e vender, com ausência dos referidos requisitos. b) Dec.-lei 58/37, o qual, à exceção do art. 22, constitui regime especial para os contratos sobre imóveis loteados, vendidos à prestação, ressalvada a possibilidade de aplicação analógica aos imóveis não loteados. c) Dec. 3.078/38, (sic) que é simples regulamento do Dec.-lei acima. d) Art. 22 do Dec.-lei 58, assento fundamental para os

efeitos coercitivos decorrentes de contratos de promessa de compra e venda que tenham por objeto imóveis não loteados. e) Lei 6.766/79 também para as promessas de compra e venda de imóveis loteados, com a novidade de pré-contrato de promessa de compra e venda (art. 27). f) Lei 4.591/64, para os contratos de promessa de compra e venda de apartamentos em condomínio em edificações. g) Dec. 55.815/65, que regula a averbação do contrato de promessa de compra e venda das unidades autônomas nos condomínios em edificações. h) Lei 6.014/73, que adapta ao CPC várias leis e que alterou o art. 16 do Dec.-lei 58, para estabelecer o rito sumaríssimo para a ação de adjudicação. i) Lei 6.01

EMENTA

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.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência