

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Tribunal

STJ

VENDEDOR QUE PROMOVE A EXECUÇÃO DOS TÍTULOS E A RESCISÃO DO CONTRATO — EFEITOS

RESUMO

- O credor somente pode requerer a resolução do contrato quando o adimplemento da prestação já se tornou inútil para ele. Portanto, ainda que caracterizada a mora, poderia não estar qualificada para ensejar o pedido de extinção do contrato. De outra parte, o credor que se propõe a executar o contrato e obter do devedor o cumprimento da sua obrigação, está demonstrando que tem interesse no cumprimento e na permanência da relação obrigacional, e não no seu desfazimento. Em princípio, são incompatíveis as condutas de quem ao mesmo tempo pede para executar e para desfazer; a utilização do jus variandi, - a ensejar ao credor buscar uma ou outra solução, seja porque a execução se mostrou inviável, seja porque a prestação ainda lhe é útil, - fica dependente de o autor demonstrar as razões pelas quais ficou autorizado a passar de uma para outra ação. Na espécie, isso não aconteceu, daí o acerto do bem lançado acórdão ao dizer que a autora renunciara aos efeitos da mora quando promoveu a execução dos títulos e deixou de previamente notificar o devedor. - Como se vê, com tal fundamentação, o acórdão recorrido não negou vigência ao artigo da lei que dispõe sobre os efeitos cambiários do protesto, porquanto disso não se tratava na ação de rescisão de contrato; nem ao artigo 955 do Código Civil, pois não se disse que não houve mora, apenas que ela, apesar de existente, não bastou à resolução do contrato. - Quanto à divergência jurisprudencial, dois temas devem ser de logo descartados: a inexistência de prévia notificação não serviu de fundamento à decisão, pelo que inviável examinar o tema nesta instância; a pretendida inclusão do percentual de 70% correspondente à inflação de janeiro de 1989, medida pelo IPC, foi deferida pela sentença e mantida pelo v. acórdão: "Apesar disso, a apelante acabou sendo beneficiada com a inclusão do expurgo da inflação de janeiro de 1989, diante da falta de impugnação da parte contrária, o que se tornou imutável". - Relativamente à oportunidade para a purgação da mora, é de se conhecer da irresignação, fundada que está em dois acórdãos divergentes da orientação adotada no julgado sob exame, mas não deve prosperar. Para a aceitação da purgação da mora deve-se considerar substancialmente a boa fé do devedor, a sua lealdade em relação à outra parte, o seu empenho em realmente executar o contrato e adimplir sua obrigação. Daí porque o depósito pode acontecer antes ou depois do término do prazo da contestação, desde que essa demora não caracterize o propósito de ganhar tempo às custas do credor. No caso dos autos, os demandados já na contestação requereram a oportunidade para pagar e atenderam à conta, tão logo efetuada: "A audiência de instrução e julgamento, onde se requereu a purgação da mora no momento processual da contestação, foi suspensa a requerimento da própria apelante, que pediu dez dias de prazo para se manifestar sobre o pedido, seguindo-se a esta várias diligências que não permitiram ao réu o imediato depósito da importância devida" (acórdão, fl. 272). - Isto posto, conheço em parte do recurso, pelo dissídio, mas lhe nego provimento. Ac. de 30-05-1994 Arquivo do EMFOR, STJ/N 2.620 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2000. Ano LII. Nº 614

EMENTA

A simples mora não é suficiente para a resolução de contrato de promessa de compra e venda. - Em princípio, são incompatíveis as condutas do promitente vendedor que, ao mesmo tempo, promove a execução dos títulos e propõe ação para extinguir o contrato.