

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso RE 72.176  
Tribunal STF  
Relator CORDEIRO GUERRA  
Julgado em 29/08/1985

### FALTA DE ELEMENTOS ESSENCIAIS AO CONTRATO — QUANDO NÃO OCORRE

#### RESUMO

- Anote-se, de início, a incompatibilidade entre os dois vícios de consentimento alegados pela inicial: o coacto, quando se trate de grave ameaça, não quer o conteúdo da declaração de vontade; quer apenas, efetuar a declaração ("cactus tamen voluit"), para evitar mal maior; o que teve a vontade capitada por dolo do outro contraente, ou de terceiro, quer emitir a declaração de vontade e quer o conteúdo do que declara, embora o queira em virtude do erro a que foi induzido. - Não é possível entender que alguém quis, embora seu querer tenha sido captado por manobras dolosas, e que não quis. Quis e não quis o efeito da declaração. - Acrescenta a inicial que o contrato é nulo por lhe faltarem os elementos essenciais específicos da coisa, do preço e do consentimento. - Mas diz que o negócio teve por objeto dois terrenos, a gleba 6 e a gleba 5, descritas, aliás, no instrumento do contrato. E aí estão duas "res". - O preço, dizem os autores, foi vil. E aí está o "pretium". - O consentimento, aduzem ainda, foi viciado. E aí está o "consensus". - Aí estão, os três elementos essenciais específicos da compra e venda e da promessa e venda: "res, pretium et consensus". - Não há, portanto, como entender que o negócio é nulo, ou melhor, inexistente por falta deles. - Por outro lado, se a inicial fala em dolo, não descreve o que teria consistido o artifício, a manobra astuciosa, ou a maquinação que teria captado a vontade dos promitentes vendedores; se afirma que os autores foram vítimas de coação, não diz uma palavra sobre que ameaça lhes teria incutido tal medo, que firmaram o instrumento de contrato, cuja anulação pretendem. - E, se quanto aos fatos que configurariam dolo ou coação, é omissa a postulação, é silente a prova. - Nela, nada, absolutamente nada, se encontra que demonstre terem os promitentes vendedores sido vítimas de algum tipo de artifício para lhes captar a vontade; de alguma forma de ameaça que os levasse a subscrever o instrumento de contrato por medo de mal injusto e grave. Ac. de 03-12-1987 Revista dos Tribunais - Ano 76 - Dezembro de 1987 - Vol. 626 - Pág. 68. EMFOR 479 EMENTA: - Da falta de outorga uxória na promessa de compra e venda, não decorre a nulidade do contrato, mas a obrigação de responder por perdas e danos. (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE). RESUMO DO ACÓRDÃO: - Desconstituindo, por esse único motivo, o compromisso, a Colenda Câmara "a quo" entrou em manifesta discrepância com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, firmada pelo plenário e por ambas as suas Turmas, como se depreende das decisões, de cuja ementas abaixo destaco os tópicos essenciais: "Promessa de compra e venda. Falta de outorga uxória. Obrigação assumida validamente pelo marido, que não cumprida, lhe importará responder por perdas e danos. Nulidade inexistente. Embargos não conhecidos. Súmulas 598 (\*) e 247 (\*\*)." (ERE 72.176, Relator Min. CORDEIRO GUERRA, RTJ 86/498). "Promessa de compra e venda. Falta de outorga uxória. Nulidade suscitada pela mulher, desacolhida. Obrigação pessoal assumida pelo marido que se resolve em perdas e danos. Recurso Extraordinário não conhecido." (RE 97.506, 1ª Turma, Rel. Min. SOARES MUÑOZ, RTJ 105/419). "Compromisso de compra e venda. Imóvel não loteado. Outorga uxória. requisito essencial à inscrição no Registro de Imóveis. I - ..... II - Ação proposta pela mulher para anular o compromisso e reintegrar-se na posse do imóvel ocupado pelo promitente comprador. III - Improcedência, eis que o ato não é nulo e corresponde a obrigação de fazer, a qual, descumprida, converte-se em perdas e danos. IV - Recurso Extraordinário conhecido e provido". (RE

86.486 2º Turma, Rel. Min. THOMPSON FLORES, RTJ 87/596). - A eficácia promessa de compra e venda, geradora de obrigação de fazer, não é ato de transmissão de propriedade, e pode ser assumida, em seu próprio nome, pelo marido, independentemente da outorga uxória, esta caracterizada como o fato de terceiros que, se não obtido pelo promitente, fá-lo devedor de perdas e danos, em ação própria, sem constituir razão de nulidade. Assim tem decidido esta Corte. - Conclui-se, então, ser improcedente a ação principal (anulatória e reintegratória), ficando prejudicada a denúncia à lide (ação incidental)... Julgado em 30-08-1985 Revista Trimestral de Jurisprudência. Janeiro, 1986 - Vol. 115 - Pág. 400 NO MESMO SENTIDO: Rec. Extr. nº 86.269 - SP, STF, 1ª T., Relator: Ministro ANTÔNIO NEDER, ac. de 14-11

#### **EMENTA**

O valor excessivamente baixo da contraprestação do promissário comprador em compromisso de compra e venda não importa a ausência de preço - elemento essencial específico da promessa. A hipótese poderia ensejar a nulidade do negócio por lesão, para o que, entretanto, seria necessário a comprovação de lucro e de que a vantagem excessiva houvesse decorrido de abuso da premente necessidade, da inexperiência ou da leviandade da parte prejudicada.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Revista dos Tribunais