

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

IMÓVEL DADO EM GARANTIA — NULIDADE

RESUMO

- ... O Código Civil, no seu art. 765 estabelece que "é nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento". - É a proibição do pacto comissório fundada em motivo de ordem ética, como bem diz CLÓVIS (cf. Comentários, edição histórica, Editora Rio, pág. 1.279), que prevalece no Direito desde os tempos do imperador Constantino. - O Código Civil italiano no seu art. 2.744 descreve exatamente a hipótese em exame no caso dos autos, sob a ementa Divieto de patto comissorio: "É nulo o pacto com o qual se convém que, no caso de falta de pagamento do crédito no termo estabelecido, a propriedade da coisa hipotecada ou dada em penhor passe ao credor". - Por sua vez, EDUARDO ESPÍNOLA (Direitos Reais de Garantia, ed. Conquista, Rio, 1958, pág. 322) esclarece que é princípio reconhecido por todas as legislações que o credor não poderá apropriar-se da coisa dada em garantia, se o devedor não cumprir a obrigação garantida. - E acrescenta: "Para evitar abusos e pressão exercida sobre os devedores necessitados, a lei considera nula qualquer cláusula em que se estabeleça ficar o credor para o seu pagamento, com a coisa dada em garanti" (ob. e loc. cit.). - E sua magnífica obra Direitos Reais de Garantia (Saraiva parágrafo Cia., SP 1933, pág. 121) AFFONSO FRAGA estuda os efeitos da cláusula sobre o contrato, lembrando que no direito romano a sua nulidade se estendia ao contrato no qual era ela incerta, enquanto que, no direito atual a queda da cláusula deixa subsistir a convenção principal; a cláusula então se há por não escrita, consoante dispõe o art. 153 do CC. - Mas, todavia, há que se ponderar que, quando ela está inserida no próprio âmago do contrato e meramente disfarça uma venda forçada e condicional que se contrapõe e inutiliza a finalidade legítima das relações de segurança real, a sua invalidade atinge a inteireza do contrato. - Em suma, como bem lembra AFFONSO FRAGA (ob. cit., pág. 123) "a cláusula comissória, por sua natureza, se opõe à essência mesmo dos contratos de segurança real; ela, como diz ANTONIO FÁBIO e repete TROPLONG os desnatura, convertendo-os em verdadeira venda condicional, que lhes inutiliza os fins por importar em alienação absoluta sem concorrência de compradores". - Fica, por conseqüência, provido o apelo da recorrente, para, reformando-se a decisão apelada, julgar-se procedente a ação declaratória da garantia, decretando-se a nulidade do respectivo contrato e, outrossim, julgar-se improcedente a cominatória para outorga de escritura, por ser nulo e ilícito o seu objeto. Ac. de 12-03-1992 Rev. dos Tribunais - Janeiro de 1993 - Vol. 687 - Pág. 69. N. da R.: V. também o t. CONTRATO, st. PACTO COMISSÓRIO ("EMFOR", Nº 524). EMFOR 530

EMENTA

É nulo o pacto com o qual se convém que, no caso de falta de pagamento do crédito no termo estabelecido, a propriedade da coisa hipotecada ou dada em penhor passe ao credor. É princípio reconhecido por todas as legislações que o credor não poderá apropriar-se da coisa dada em garantia, se o devedor não cumprir a obrigação garantida.