

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

PEDIDO DO PROMITENTE-COMPRADOR INADIMPLENTE — INADMISSIBILIDADE

RESUMO

- Nem se diga que, por simetria, é possível conferir o mesmo direito ao devedor. Ora, ninguém que se acusa inadimplente, como se dá na espécie, pode valer-se dessa situação para dela tirar proveito em detrimento da parte contratante contrária, raciocínio que vale não só para equacionar o problema da devolução das importâncias pagas e da multa contratual, mas também o da responsabilidade pela sucumbência, além dos aspectos decorrentes da inexecução das obrigações e suas consequências. Não existem moras simultâneas do credor e do devedor. A autora, como promitente-compradora do imóvel, diz-se em mora e daí não pode tirar proveitos não amparados pela ordem legal instituída e repudiados por toda a teoria contratual. - Há de ser afastada a teoria da imprevisão. Nem poderia ser diferente, uma vez que, infelizmente, o fenômeno inflacionário que assola o País, já data de várias dezenas de anos. Pois bem, arredada essa excludente da responsabilidade, nenhuma outra razão juridicamente relevante encontra-se deduzida nos autos. As partes contrataram livremente e foi expressamente prevista a cláusula de readaptação do valor da moeda corroído pelos nefastos efeitos da inflação. As assertivas sobre a defasagem entre o valor da prestação e a renda da autora, conquanto possam sensibilizar, sob o aspecto social, também se ressentem de fomento jurídico, uma vez que no contrato não houve eleição da equivalência salarial como fator de atualização do preço. - Não está obrigado o promitente-vendedor a manter disponibilidade em dinheiro para devolvê-lo ao promitente-comprador, ao talante deste. Se for empresa do ramo, é natural que destine as importâncias recebidas ao giro normal de seus negócios, com os custos empresariais e financeiros daí decorrentes; se for particular, igualmente, não lhes toca o dever de guardar as prestações recebidas para eventual devolução a qualquer momento, assim que o promitente-comprador o desejar. - Em suma, o art. 53, "caput", do CCons., serve como espeque para as hipóteses de resolução contratual por iniciativa do credor, o que se não se ajusta ao caso agora examinado, como, aliás, tem sido decidido (cf. JTJ 143/35, Ed. Lex). Ac. de 21-06-1994 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1994 - Vol. 710 - Pág. 76 EMFOR 556

EMENTA

O comando legal contido no art. 53, do Código do Consumidor (Lei 8.078/90), é concernente exclusivamente aos casos em que o credor (e apenas o credor), "em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado".

NOTA DA REDAÇÃO

Lex