

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR — RESTITUIÇÃO PELO PROMITENTE VENDEDOR DE UMA PERCENTAGEM REFERENTE ÀS PRESTAÇÕES PAGAS

RESUMO

- Essa solução, inspirada no que dispõe o art. 924 do CC, é indispensável para evitar o paradoxo de o promitente comprador ser penalizado em proporção inversa à de seu inadimplemento, isto é, quanto menor o inadimplemento, maior a indenização. A perda das importâncias pagas sem a referida dedução levaria ao absurdo de que o promitente comprador que pagou 90% do preço, que só inadimpliu, portanto, em 10% perdesse a quase totalidade do preço, enquanto que aquele que houvesse pago apenas 10% do preço, inadimplindo em 90%, só perdesse esses 10%. A fórmula adotada é a mais segura para evitar tamanho ilogismo. Ac. de 18-08-1987 VOTO VENCIDO DO DESEMBARGADOR REBELLO DE MENDONÇA - Fiquei vencido porque, data venia da ilustre maioria, condenava o apelante e apelado à perda total das importâncias pagas. - Condenava porque, desde logo, sou contrário a essa atitude, tipicamente brasileira, de ser paternalista com os devedores inadimplentes. - Por outro lado, observa-se que o referido apelado não pagou 90% do preço pactuado, como poderá parecer dos termos do acórdão, bastando comparar a data em que entrou em mora, 10-01-85, e as prestações faltantes. - Finalmente, é preciso observar que o referido apelado locou o imóvel a terceiros e vem recebendo, desde setembro de 1985, alugueres que não reverteram ao patrimônio da promitente vendedora. - Na verdade, a perda parcial das prestações pagas é benefício feito ao inadimplente, estimulando um enriquecimento indevido. - Por essas razões, foi que discordei da ilustre maioria. Ac. de 18-08-1987 Arquivo do Ementário Forense, TJ/1.657 N. da R. : Também o Supremo Tribunal Federal, por sua 1ª Turma, pelo voto do Ministro VICTOR NUNES LEAL, decidiu que <<A multa compensatória consistente na perda, pelo promitente comprador, de tudo quanto pagou ao vendedor, deve ser reduzida na proporção das prestações pagas.>> (<<EMENTÁRIO FORENSE>>, Nº225). EMFOR 480

EMENTA

Rescindida a promessa de compra e venda por inadimplemento do promitente comprador, deve o promitente vendedor, das importâncias recebidas, restituir ao réu uma percentagem igual à que essas prestações representam sobre a totalidade do preço. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).