

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso REsp 109.331/
Tribunal STJ

PEDIDO DO PROMITENTE-COMPRADOR INADIMPLENTE — ALEGAÇÃO DE INSUPORTABILIDADE DA OBRIGAÇÃO - QUANDO SE ADMITE - DEVOLUÇÃO DE 90% DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS

RESUMO

1. A divergência ficou bem demonstrada com a invocação de julgado pelo Eg. TARS, em acórdão de lavra do em. Des. ANTONIO JANYR DAL'AGNOLL, que admitiu o pedido de devolução formulado por promissário-comprador inadimplente, e considerou nula cláusula restritiva do direito à restituição das importâncias pagas. 2. As partes estavam concordes com a extinção do contrato, tanto que a vendedora notificou os compradores de que "passamos a considerar, a partir daquela data, a unidade acima inteiramente livre e desembaraçada, podendo ser compromissada a terceiros" (doc. ...). O desencontro, como bem assinalado no r. acórdão, era apenas quanto aos efeitos dessa rescisão, que deve ser composta em juízo. 3. A resolução do contrato em casos tais deve normalmente ser feita em juízo, pois não é regra do nosso sistema a resolução extrajudicial, exatamente porque é preciso ponderar a gravidade do inadimplemento e as conseqüências da extinção. Inexistindo o distrato, a via judicial é requerida. Porém, a realidade do negócio pode evidenciar o efetivo desfazimento do contrato, pelo comportamento das partes, quando contrário à continuidade do negócio e com ele incompatível. Nessa hipótese, incumbe ao Juiz recolher essa realidade e dispor sobre seus efeitos. 4. Partindo do fato da extinção da avença, pela impossibilidade de um e desinteresse de outro na manutenção do contrato, cumpre indagar se o promissário-comprador, que deixou de pagar as prestações alegando impossibilidade relativa, tinha o direito de promover ação para receber a devolução do que pagaram. Penso que sim. O desfazimento do negócio de promessa de compra e venda tem o efeito de devolver as partes à situação anterior, sendo nula a cláusula que prevê a perda total das prestações pagas pelos compradores (art. 53 do CONDECON). Tendo a promitente-vendedora considerado rescindido o contrato e liberado o imóvel para vendê-lo a terceiros, não está o promissário-comprador submetido irremediavelmente à situação de perda do que adiantou, sem iniciativa para recuperar o numerário. Sendo direito seu obter a devolução das quantias pagas, dispõe ele de ação de restituição, que pode propor cumulativamente com o pedido de resolução do contrato por insuportabilidade das prestações, como aconteceu no caso dos autos e como tem freqüentemente ocorrido na prática forense, especialmente no Estado de São Paulo. 5. Penso que não corresponde à melhor interpretação do nosso sistema legal a assertiva de que o pedido de devolução das quantias pagas em cumprimento de contrato de promessa de compra e venda não possa ser formulado pelo promissário-comprador, ainda que inadimplente. - A restituição das partes à situação anterior é uma conseqüência da resolução do contrato, pois a extinção da avença implica a necessidade de recomposição, tanto quanto possível, da situação assim como ela era antes. 6. Porque há o direito de restituição, há a ação que pode ser proposta diretamente pelo comprador. A regra do art. 53, última parte, que se refere ao direito de o credor pleitear a resolução do contrato e a retomada do bem, não exclui a possibilidade de o próprio devedor promover ação de resolução do contrato, pois o sistema admite a extinção ou modificação do contrato por onerosidade excessiva, ou por outro nome que se lhe queira dar (imprevisão, alteração da base do negócio etc.), cuja conseqüência será a restituição das partes à situação anterior. 7. É partindo desse enunciado que esta Eg. 4ª Turma tem reafirmado, em diversos julgados, seu entendimento de que, em princípio, o promissário-comprador tem direito à devolução das prestações pagas na execução de contrato

que ficou impossibilitado de cumprir, face à superveniente alteração das circunstâncias, direito que pode ser reconhecido seja na ação de resolução proposta pela promitente-vendedora, seja na de iniciativa do promissário-comprador, pois a restituição, como efeito da extinção do contrato, se faz presente tanto em um caso como em outro, independentemente da autoria da ação. - Lembro voto proferido em caso assemelhado: "2. O Código de Defesa do Consumidor aplica-se ao caso dos autos, uma vez que o contrato foi firmado já na sua vigência. Impõe-se, portanto, examinar a incidência do disposto no seu art. 53, que dispõe sobre a cláusula do decaimento. Tenho para mim que o enunciado principal do referido dispositivo legal consiste em afirmar a nulidade de pleno direito das cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor.

EMENTA

O comprador que deixa de cumprir o contrato alegando insuportabilidade da obrigação tem o direito de promover a ação para receber a restituição das importâncias pagas. Aplicação da regra do art. 924 do Código Civil, para reduzir a devolução a 90% das importâncias recebidas pela promitente-vendedora.