

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS
RESOLUÇÃO/ RESCISÃO / RESILIÇÃO**

Inolvidável que o compromisso pactuado pode ser rescindido extrajudicialmente, desde que com a concordância de ambas as partes, mediante distrato .

Não ocorrendo o mútuo consentimento, a resolução do contrato deverá ser judicial, mormente quando no instrumento contratual não consta cláusula que autorize a resolução contratual automática e de pleno direito, no caso de inadimplemento. Ademais, mesmo que assim fosse, a cláusula de resolução automática não vem sendo admitida unanimemente .

In Tratado Teórico e Prático dos Contratos

Maria Helena Diniz

Pág. 160 temos :

. . . “ A condição resolutiva poderá ser tácita e expressa. Pelo nosso Código Civil (1916) art. 1.092, parágrafo único, a condição resolutiva tácita está subentendida em todos os contratos bilaterais ou sinalagmáticos para o caso em que um dos contraentes não cumpra sua obrigação, autorizando, então, o lesado pela inexecução a pedir rescisão contratual e indenização das perdas e danos. Isto porque, nesses contratos, a prestação de uma das partes tem por causa a contra-prestação que lhe foi prometida; daí haver prejuízo com o não-cumprimento

*MATTOS, RODEGUER NETO, VICTÓRIA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS
da obrigação de uma delas. **Todavia, o
pronunciamento da rescisão da avença deverá ser
judicial; portanto, o contrato não se rescindirá de
pleno direito**” .*

Arreponder-se, simplesmente e unilateralmente implica em pagamento de perdas e danos .

Promover a resolução contratual por inadimplemento da outra parte, como sabemos, não se confunde com arrependimento.

***E continua Maria Helena Diniz, às págs.
262 :***

*. . . “ Com a lei 649, de 11 de março de 1949, foi, efetivamente, criado o direito real de promessa de venda, alterando o art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37, ao dispor em seu art. 1º que “os contratos, **sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não-loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real, oponível a terceiros, e lhes confere o direito de adjudicação compulsória” (com a modificação introduzida pela Lei nº 6.014, de 27-12-1973)”.***

Observe-se que no caso acima o Registro Imobiliário torna o contrato oponível a terceiros. Não se trata, portanto, de requisito necessário à proteção do direito entre as partes envolvidas. Esse direito existe independentemente do Registro Imobiliário, originado, é claro, do instrumento contratual, como segue, ainda, o magistério de Maria Helena Diniz - págs. 265 :

REQUISITOS ESSENCIAIS

... “Possui esse novo direito real os seguintes requisitos:

1) Irretratabilidade do contrato, pela ausência da cláusula de arrependimento (RT, 216:230, 244:152, 313:202, 373:94, 393:312, 399:142, 420:161, RTJ, 47:822, 48:453; RF, 161:259 e 156:268; STF, Súmula 166). De modo que, se houver cláusula expressa permitindo o arrependimento, pode o compromitente-vendedor voltar atrás e desfazer o negócio, desde que pague a indenização de perdas e danos sofridos pelo promissário-comprador. Todavia, pela Súmula 412 do STF, no compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo.”

E, finalmente, quanto à extinção, temos nas págs. 275 do mesmo tratado :

“ Extinção “

. . .

“Pela resolução, sendo necessário observar que ela não poderá ser feita sem a intervenção judicial, de forma que nenhuma das partes poderá, unilateralmente, considerar rescindido o compromisso havendo inexecução da outra;

*MATTOS, RODEGUER NETO, VICTÓRIA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS*

deverão pedir sua resolução, já que, sem a sentença resolutória, o contrato não se dissolverá.”

RT, 491:149 - Tratando-se de compromisso de compra e venda de imóvel não loteado, o promitente-vendedor só poderá pedir a rescisão por falta de pagamento, após constituir o comprador em mora, ensejando-lhe, no prazo de 15 dias, oportunidade para satisfazer a obrigação. No mesmo sentido: RT, 506:229, 510:225, 521:245, 517:153, 530:141, 488:199, 484:98, 483:133-9, 501:134, 479:162, 477:184, 534:133, 521:245, 511:144.

JB, 152:245 - É impossível que o promitente-vendedor considere rescindido, unilateralmente, o compromisso de compra e venda, por falta de pagamento, ainda que notificado o devedor; pois a falta de cláusula resolutiva expressa torna indiscutível a necessidade de rescisão judicial)1º TACSP). “

Vale trazer, por derradeiro, julgado pertinente à questão em tela :

RT647/11

4

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -- Rescisão unilateral -- Inadmissibilidade -
- Inadimplemento de cláusula de pagamento imputável ao comprador que, entretanto, purgou a mora em consignatória julgada procedente e com trânsito em julgado -- Irrelevância de existência ou não de cláusula expressa que enseje a rescisão de pleno direito em caso de mora do devedor -- Indispensabilidade de manifestação judicial, eis que a resolução pressupõe prova de infração, fato este que carece de ser estabelecido em ação judicial -- Irrelevância como justificativa de tal pretensão de ter sido promovida a notificação do devedor -- Decisão mantida -- Inteligência do Dec.-lei 745/69.**

Tribunal: 1.TACivSP (Relator: Carlos Gonçalves)

**MATTOS, RODEGUER NETO, VICTÓRIA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Não se pode considerar rescindido, unilateralmente, o compromisso de compra e venda celebrado, mesmo tendo-se promovido a notificação o devedor. Para isso, faz-se mister a rescisão Judicial da avença.

Impõe-se para tal pretensão rescisória, a manifestação judicial para a resolução do contrato, havendo ou não cláusula resolutiva expressa que opere a rescisão de pleno direito em caso de mora comprovada do devedor, posto que, a resolução pressupõe a prova da infração fato este que carece ser estabelecido em ação judicial.

Ap. 403.300-5 -- 6.ª C. -- j. 6.6.89 -- rel. Juiz Carlos Gonçalves.

ACÓRDÃO -- Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação 403.300-5 da comarca de São Paulo, sendo apelantes M.T.M. (representado por sua mãe Suemi Sanada Maeda), Ângela Maria Moreira e apelados Gilberto Isidoro de Camargo e sua mulher e Ângela Maria Moreira: Acordam, em 6.ª Câmara do 1.º Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória, julgada procedente.

Recorrem a ré e o oponente, alegando, em síntese, que o compromisso de compra e venda firmado entre os autores e a ré foi resilido de pleno direito em virtude do não cumprimento de cláusulas contratuais relativas ao pagamento, mesmo depois de notificados. Ademais, o depósito efetivado na ação de consignação em pagamento por eles promovida foi incompleto.

O parecer da d. Procuradoria-Geral da Justiça é pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Não têm razão os apelantes.

A ação de consignação em pagamento promovida pelos autores foi julgada procedente . . .

No atinente ao argumento central da apelação, também nenhum reparo merece a r. sentença. Não podia a ré considerar rescindido, unilateralmente, o compromisso de compra e venda celebrado com os autores, mesmo tendo promovido a notificação dos devedores. Fazia-se mister a rescisão judicial da avença. Só daí, então, poderia, legalmente, vender o mesmo imóvel ao oponente.

**MATTOS, RODEGUER NETO, VICTÓRIA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Os autores providenciaram o registro do compromisso e evitaram, com isso, o registro da segunda venda. E o compromisso registrado não contém, sequer, cláusula resolutiva expressa. A discussão que se trava na doutrina é sobre se a cláusula resolutiva expressa opera a rescisão do contrato de pleno direito, em caso de mora comprovada do devedor. Mas quando a cláusula resolutiva é tácita nenhuma dúvida paira sobre a necessidade de ser promovida a rescisão Judicial.

Como preleciona José Osório de Azevedo Jr., "haja ou não cláusula resolutiva expressa, impõe-se a manifestação judicial para a resolução do contrato". E aduz que, em razão do surgimento do Dec.-lei 745/ /69, "haja ou não pacto comissório expresse, há que se pedir a resolução judicial do contrato" (Compromisso de Compra e Venda, ed. Saraiva, 2.^a ed., pp. 166-167).

Orlando Gomes, por sua vez, elucida que o Direito brasileiro adotou, nessa matéria, o sistema francês de resolução dos contratos, que conta com o seu aplauso. Afirma o grande civilista ser "indispensável a intervenção judicial, de acordo, aliás, com a nossa tradição". E acrescenta: "Essa doutrina justifica-se, como observa Lafayette, porque a resolução pressupõe a provada infração do estipulado, fato que carece de ser estabelecido em ação judicial. Entre nós, pois, a resolução pela cláusula resolutiva tácita não se dá ipso jure, mas, sim, por sentença judicial" (Contratos, Forense, 1975, p. 205).

José Osório de Azevedo Jr., discorrendo sobre as diferenças entre as cláusula resolutiva expressa e a tácita, afirma que em qualquer caso a resolução do contrato depende de pronunciamento judicial. E comenta que somente no caso da cláusula expressa é que existe alguma divergência doutrinária, que ele, no entanto, repele. Mas, no tocante à resolução judicial, em hipótese de resolução tácita como é o caso dos autos -- acrescenta: "dúvida alguma existe com relação a essa necessidade, motivo pelo qual vamos nos abster de dizer por quê" (cit. p. 164).

Ante o exposto. nega-se provimento aos recursos.

Presidiu o julgamento, com voto, o Juiz Augusto Marin e dele participou o Juiz Castilho Barbosa, revisor. São Paulo, 6 de junho de 1989 -- CARLOS GONÇALVES, relator.

Por tudo o quanto abordado, resta-nos a conclusão que a decisão mais segura é a resolução contratual mediante pronunciamento judicial.

**MATTOS RODEGUER NETO, VICTÓRIA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Afonso Rodeguer Neto**