

05



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº

ACÓRDÃO



02468714

Compromisso de venda e compra – Rescisão por inadimplência de duas [2] das trinta e nove [39] prestações pactuadas – Aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial para manter o contrato e fazer com que se cumpra a função social [art. 421, do CC], encaminhando-se a vendedora a execução do valor atualizado do saldo – Provimento para este fim.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO Nº 573.716-4/7-00, da Comarca de RIBEIRÃO PRETO, sendo apelante RAIMUNDO PEREIRA DA SILVA [Espólio] e apelada ENGINBUS ENGENHARIA INDUSTRIAL LTDA.

ACORDAM, em Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, dar provimento ao recurso.

Vistos.

ENGINBUS ENGENHARIA INDUSTRIAL LTDA. ajuizou ação de rescisão contratual cumulada reintegração de posse em face do ESPÓLIO de RAIMUNDO PEREIRA DA SILVA, em razão do inadimplemento das parcelas de maio e junho de 2000, referente ao contrato particular de venda e compra do lote urbano de nº 02, da quadra 19, do loteamento Jardim Florestan Fernandes, na cidade de Ribeirão Preto, pactuado em 01 de outubro de 1995.

O Espólio-réu, representado por ZILZENE BORGES DA SILVA, contestou às fls. 51/55, com réplica às fls. 59/62.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O MM. Juiz julgou a ação procedente, em parte, declarando rescindido o contrato pactuado entre as partes, reduzindo, outrossim, a multa sobre o valor das parcelas pagas de 30% para 10%, mantido o desconto de 4% a título de taxa de administração. Em razão da sucumbência recíproca [art. 21, *caput*, do CPC], distribuiu proporcionalmente as custas e despesas processuais, fixando os honorários advocatícios em R\$ 400,00, observado o art. 12 da Lei 1060/50 em relação ao Espólio-réu [fls. 79/91].

Apela o réu argumentando, inicialmente, que não poderia ser condenado a pagar as custas e os honorários advocatícios, já que beneficiário da assistência judiciária gratuita. No mérito, afirma que como pagou 37 das 39 parcelas do contrato, a autora deveria ter executado os valores devidos e não pleiteado a rescisão contratual. Pede a reforma da decisão [fls. 94/100]. Contra-razões às fls. 103/107

É o relatório.

Constatou-se que RAIMUNDO PEREIRA DA SILVA, falecido em 12.02.1999 adquiriu, por meio de compromisso de venda e compra, na data de 01 de outubro de 1995, o lote de terreno de nº 2, da quadra "19", do loteamento Jardim Florestan Fernandes, pelo preço total de R\$ 3.920,00, com entrada de R\$ 98,00 e parcelamento do saldo devedor em 39 prestações de R\$ 98,00, corrigidas mensalmente. Não foram honradas as parcelas referentes aos meses de maio e junho de 2000. Assim, em face do não cumprimento do contrato, o Espólio-réu foi notificado extrajudicialmente em 18 de março de 2006 [fl. 18] para purgar a mora no valor das prestações em atraso, corrigidas.

Como o pagamento não foi realizado, a autora ingressou com a presente ação judicial em 05 de julho de 2006, com base na cláusula 5ª, parágrafo primeiro, do contrato entabulado que dispunha que "a falta de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pagamento de qualquer das parcelas previstas neste contrato pelo seu valor corrigido, na data de seus vencimentos, constituirá o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR em mora e se o mesmo não purgar com os acréscimos contratuais, no prazo de 10 (dez) dias da data em que for notificado judicial ou extrajudicialmente para tanto, implicará na transformação da mora em inadimplemento absoluto e acarretará, de pleno direito, a critério da PROMITENTE VENDEDORA" [fl. 22].

Porém, embora possível o pedido de rescisão contratual por inadimplemento das prestações contratadas, na hipótese, caberia adotar o que se chama de teoria do adimplemento substancial, que representa uma modificação radical de diretriz sobre as conseqüências do não-cumprimento de uma obrigação contratual e que o juiz pode conhecer de ofício, segundo abalizada posição doutrinária [RUY ROSADO DE AGUIAR JÚNIOR, Extinção dos contratos por incumprimento do devedor, 2ª edição, AIDE, 2003, p. 234], sendo permitido transcrever trecho da obra clássica de ENZO ROPPO [O contrato, tradução de Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes, Almedina, Coimbra, 1988, p. 266]:

"A possibilidade de resolver o contrato por não cumprimento é, em todo o caso, subordinada a uma condição: que o não cumprimento não tenha escassa importância, atendendo ao interesse da parte que o sofre. Seria, na verdade, absurdo e injusto – e correria o risco de perturbar o bom andamento do tráfico – se cada parte fosse legitimada a desembaraçar-se do contrato, tomando por pretexto toda a mínima e insignificante inexatidão da execução da outra parte. É necessário, ao invés, que o não cumprimento invocado por quem pede a resolução, seja razoavelmente sério e grave, e prejudique, de modo objetivamente considerável, o seu interesse".



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O relator pede licença para reproduzir o que já escreveu a esse respeito [Énio Santarelli Zuliani, “Dos Direitos Básicos do Consumidor”, *in Responsabilidade civil na área da saúde*, série GV-law-Saraiva, coordenação de Regina Beatriz Tavares da Silva, 2009, p. 39]: “Embora seja fundamental manter presente o ideal de segurança jurídica baseado no princípio de que as dívidas são celebradas para serem integralmente satisfeitas, nem sempre será melhor solução resolver o contrato de trato continuado (prestações periódicas ou sucessivas) por pequena ou insignificante falta do devedor, como, por exemplo, não pagar a última parcela. Tereza Ancona Lopez (2007, p. 57) endossa a tese de ser abusivo o rompimento do contrato quando o adimplemento ‘chegou quase no final’ e menciona dois julgados do STJ, ambos da lavra do Ministro Ruy Rosado de Aguiar, como referências: o de impedir busca e apreensão de veículo do fiduciariamente, por falta de pagamento da última prestação e de que a cobertura do seguro deveria ser realizada, apesar de não ter sido paga a derradeira parcela. A rescisão do contrato por incumprimento está prevista no art. 475 do CC, sendo providência de justiça contratual, por não ter o negócio completado o ciclo produtivo. Se as partes não alcançam as vantagens estabelecidas pela equivalência das obrigações recíprocas, convém desfazê-lo e retornar ao *statu que ante*. E foi justamente a dificuldade de conseguir o regresso em condições iguais ou parecidas às que existiam quando se celebrou o contrato que abriu janelas para questionamentos sobre eventual abuso da rescisão de um contrato que claudica por inadimplemento de diminuta parcela, sabido que os interesses pela conservação (quando possível preservar) são muito mais intensos do que os desejos individuais do credor que sofre com a falha verificada no fim do itinerário executório. Daí aventar-se que a opção de perdas e danos constitui, em hipóteses extraordinárias, a melhor solução para essa modalidade de crise do contrato”.

Como o Espólio-réu somente deixou em aberto duas [2] das [39] trinta e nove prestações pactuadas, o bom senso recomenda preservar o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato, garantindo-se ao apelante a possibilidade de pagar as prestações faltantes, corrigidas, por ser essa uma solução equitativa para fazer cumprir a finalidade precípua do contrato [função social prevista no art. 421, do CC]. Não ocorreu, com a falta de pagamento de duas prestações, inutilidade para o credor [art. 395, parágrafo único, do CC], competindo ao vendedor executar o saldo. Vale lembrar que em situação parecida [não pagamento de uma prestação para quitação integral do preço] o STJ aplicou a teoria do adimplemento substancial, conforme informa ANDERSON SCHREIBER [Direito contratual, temas atuais, coordenação de Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka e Flávio Tartuce, Editora Método, 2008, p. 139].

A questão da verba honorária está prejudicada pelo resultado e conseqüente inversão dos ônus da sucumbência.

Ante o exposto, dá-se provimento para julgar a ação improcedente, invertidos os ônus da sucumbência.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **MAIA DA CUNHA** e **TEIXEIRA LEITE**.

São Paulo, 16 de julho de 2009.

ÊNIO SANTARELLI ZULIANI
Presidente e Relator