

hilda

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 5.406 (90.9980-3) - SÃO PAULO

RELATOR : O EXMº SR. MINISTRO BARROS MONTEIRO

RECORRENTE : PIRITUBA S/A

RECORRIDOS : ROCCO LABBADIA E OUTROS

ADVOGADOS : DRS. CARLOS MIGUEL CASTEX AIDAR E OUTROS E MAURÍCIO F. MARTUCCI E OUTRO

E M E N T A

OBRIGAÇÃO DE FAZER. OPÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO ESPECÍFICA.

Tratando-se de opção de compra irrevogável, válida e regular, uma vez não cumprida pelo devedor a obrigação, é permitido ao credor obter a condenação daquele a emitir a manifestação de vontade a que se comprometeu, sob pena de, não o fazendo, produzir a sentença o mesmo efeito do contrato a ser firmado. Aplicação do art. 639 do CPC.

Recurso especial conhecido e provido.

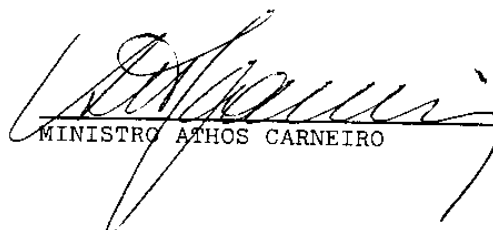
A C Ó R D ã O

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas:

Decide a QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

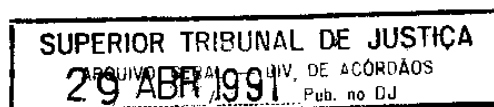
Custas, como de lei.

Brasília-DF., 26 de março de 1991 (data do julgamento).

 , PRESIDENTE
MINISTRO ATHOS CARNEIRO

 , RELATOR
MINISTRO BARROS MONTEIRO

090000990
080313000
000540660



Divino
P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

0077

RECURSO ESPECIAL Nº 5.406 (90.0009980-3) - SÃO PAULO

090000990
080323000
000540630

R E L A T Ó R I O

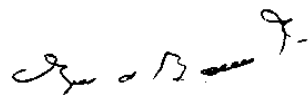
O EXMº SR. MINISTRO BARROS MONTEIRO : -

Pirituba S/A celebrou com Rocco Labbadia , Ângelo Labbadia e respectivas mulheres contrato de locação, em cuja cláusula V ficou pactuada a opção de compra do imóvel objeto da avença em favor dela, locatária, pelo prazo de 10 anos a contar do início da locação, estipulado desde logo o preço da alienação, ou se ja, o número de ORTNs vigentes no início do contrato correspondente à quantia de Cz\$ 70.000.000,00. Como os réus não se interessaram em dar cumprimento ao pactuado, apesar de devidamente notificados, ingressou a empresa com a presente ação de emissão de declaração de vontade, com preceito cominatório, cumulada com pedido declaratório e indenizatório por perdas e danos.

A sentença de fls. 214/224 julgou a ação parcialmente procedente: condenou os réus a emitirem a declaração de vontade , consistente na outorga de escritura de compra e venda do imóvel objeto da ação, sob pena de arcarem com as perdas e danos, a se rem apurados em ação própria; decretou a carência tocante à ação declaratória e julgou improcedentes os demais pedidos.

Apelaram ambas as partes: os réus argüiram a nulidade do julgado e no mérito postularam a sua integral reforma; a autora insistiu no acolhimento de seus pedidos, excluída a declarató - ria, sustentando a viabilidade de que a sentença, suprimindo a de - claração não emitida, venha a produzir os mesmos efeitos do contrato a ser firmado.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, pelo Acórdão de fls.



307/317, negou provimento aos dois apelos. Na parte que ora interessa, transcrevo a motivação do decisum:

"4. Cabe examinar, agora, o recurso dos autores. A este, seguiu-se memorial, o qual vem acompanhado de parecer, da lavra do eminente Professor Sílvio Rodrigues.

A ação envolve obrigação de fazer. E é sabido que em tais obrigações nem sempre é fácil e às vezes torna-se até impossível obter-se a sua execução específica. Isto porque o cumprimento da obrigação 'faciendi vel non' depende exclusivamente da vontade do obrigado. E não se pode obrigá-lo, 'vis compulsiva', a atender ao compromisso.

Já dizia Celso que "quia non facit quod promisit, in pecuniam numeratam condemnatur sicut evenit in omnibus faciendi obligationibus" (D. 42, 1, 13, 1).

E Pothier, bem anotado no parecer aludido, ponderava que toda obrigação de fazer ou não fazer, em caso de inadimplemento, se resolve em perdas e danos, pois ninguém pode ser coagido a cumprir ações dessa natureza. O conceito passou ao Código Napoleônico, art. 1.142, e ao nosso direito (arts. 879, 880 e 883 do Código Civil).

Sempre existiu, no entanto, a preocupação de conferir ao credor o bem específico perseguido, antes que a sua substituição em pecúnia. E a prática é longeva, ascendendo ao próprio direito romano: pois, ainda que este dispusesse que a condenação devia consistir, sempre, no pagamento de uma determinada quantia em dinheiro (Gaio, Institutas, 4, 48), era costume colocar na fórmula uma cláusula pela qual se determinava que aquela condenação não incidiria se o réu restituísse a própria coisa pretendida (Gaio, Institutas, 4, 163). Era a chamada cláusula arbitrária, que continha o propósito de fornecer ao demandante a satisfação plena, e específica, de sua pretensão.

Hoje em dia, a doutrina veio criar condições bastantes para coartar o devedor da obrigação a satisfazê-la em espécie, isto é, sem que seja reduzido o seu montante em pecúnia ou resolvido em perdas e danos: as "astreintes", no direito francês e, entre nós, as medidas coercitivas previstas nos arts. 644 e 645 do Código de Processo Civil, são exemplos sig

Guilherme

0079

significativos dessa nova orientação.

E quando se trata de obrigação de prestar declaração de vontade, regem a matéria os arts. 639 e 641 do Código de Processo Civil, os quais tornam fungíveis estas prestações, eis que admitido o suprimimento daquela declaração por uma manifestação judicial equivalente; vale dizer, a infungibilidade das prestações de declaração de vontade é apenas jurídica e não essencial ou material (Humberto Theodoro Júnior, "Comentários ao Código de Processo Civil", vol. 4, pág. 321).

Mas, nem por isso, todo e qualquer pré-contrato, só por sê-lo, leva inexoravelmente ao suprimimento aludido. As cláusulas e particularidades contidas na avença devem ser a cada passo bem perquiridas, para que se possa ou não concluir pela substituição pretendida.

E foi o que ocorreu no caso destes autos, onde a sentença cuidadosamente demorou-se no estudo dos aspectos formais que revestiram a promessa, examinando, outrossim, a intenção das partes nela contida.

Atente-se que nenhum desembolso foi realizado a título de sinal ou princípio de pagamento; e nem de contrato ou compromisso de compra e venda se tratou; o contrato firmado entre as partes foi de locação, tendo estas permanecido na condição de locatários e locatária por largo período; não obstante, inserida entre as cláusulas do contrato locatício, figurou a opção unilateral de compra, a ser exercida nos moldes que ali se menciona. Obrigação de caráter pessoal, não levava necessariamente à impossibilidade do arrependimento, posto que por causa deste pudesse responder o inadimplente por eventuais danos que o não cumprimento da promessa causasse.

Neste ponto, o magistério de Antonio Chaves, conforme mencionado pelos réus, fls. 165: "... reconhecidos efeitos meramente pessoais, teremos uma simples obrigação de fazer, cujo descumprimento dá margem exclusivamente às perdas e danos, em contraste com os direitos reais, que devidamente transcritos, fundamentam a execução compulsória. A razão pela qual isto não ocorre no caso é fácil de ser compreendida. Não passa a opção de uma fase do período do pré-constitutivo ou preparatório, de um episódio das negociações, por vezes longas e complexas, que antecede em geral as transações de vulto. Os efei

Aguiar

efeitos, no caso, são unicamente **personais**, confirma ALTINO PORTUGAL SOARES PEREIRA, porque versam so bre um "contrahere" que poderá realizar-se ou não. Uma vez que as partes disciplinam suas obrigações sem se sujeitarem à disposição de leis especiais que poderiam favorecer a situação do comprador, a consequência de seu inadimplemento será unicamente a condenação ao pagamento de **perdas e danos ...** " (Tratado de Direito Civil, Obrigações, Tomo I, págs. 407 e seguintes).

Por todo o exposto, confirma-se o julgado, o qual, embora dando pela procedência da ação, não a concedeu em sua totalidade, a ponto de autorizar a consequência prevista no art. 639 do Código de Processo Civil. E nem por isto se está negando vigência ao dispositivo legal mencionado. Entende-se, apenas, que, para a hipótese, ele não comporta aplicação.

Finalmente, há um último e relevante aspecto, que merece ser considerado: na verdade, diante de tantos planos econômicos que se sucederam e diante de tantos índices de correção, ninguém mais sabe quanto vale hoje o imóvel, nem mesmo as partes; e é isto o que se depreende das manifestações que ofereceram no curso do feito.

Ao contestar a ação, argumentaram os réus que os autores queriam "adquirir, ou mais corretamente, "ganhar" o imóvel" de altíssimo valor, pagando-lhes, graças às imprevisíveis mágicas governamentais, valor inferior ao do simples terreno, sem as valiosíssimas benfeitorias (fls. 173).

Na réplica, os autores não concordam com essa assertiva: e dizem que "o preço do imóvel contratualmente pactuado, com aplicação da correção monetária estipulada, está perfeitamente compatível com o seu valor real ..." (fls. 205).

Mas, ao apelar, chegam a uma terceira avaliação: "o valor do imóvel corrigido na forma prevista do contrato já ultrapassou em muito o seu valor real, talvez quando julgado definitivamente o litígio, diante da pública e notória superior valorização das OTNs em relação aos imóveis, fatalmente terá ultrapassado quiçá o dobro do valor efetivo deste " (fls. 255).

Diante de tantas imprecisões, qual será em verdade o valor atual do imóvel?

Ass. a B. ...

Estas considerações têm por objetivo tornar clara a dificuldade que pode advir ao julgador, ao interpretar a lei, ao aplicar o direito, ao realizar a esperada justiça.

Constituem preceitos seculares do direito as três máximas de Ulpiano: viver honestamente, não prejudicar ao outro, dar a cada um o que é seu: "honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere" (D. 1, 1, 10).

Não resta dúvida que ao estabelecerem as cláusulas do contrato locatício, no qual se incluiu a opção de compra, as partes estavam procedendo com inteira boa-fé, agindo dentro das regras que lhes de terminava a própria conduta social. E nenhuma delas cuidava haver vantagem, à conta do prejuízo da ou tra.

Pois bem. Diz-nos Pontes de Miranda que " cada pessoa tem o seu patrimônio, que é a soma dos bens da vida, de valor econômico, que lhe pertencem. Se uma retira, por ato seu ou não, do patrimônio da ou tra, para o seu, ou para o terceiro, ou do seu próprio para o de outrem, algum bem de vida, ou parte dele, há de haver uma justificação para isso ou o enriquecimento é injustificado" (Tratado de Direito Privado, Tomo XXVI, pág. 119).

Oportuna, também, a ponderação de Luiz da Cunha Gonçalves: "Sendo a compra e venda um contrato comu tativo é claro que, em princípio, o preço deve ser equivalente ao valor da coisa". E se é verdade que são inúmeros os fatores que influem e alteram o valor intrínseco da coisa (lei da oferta e da procura, circunstâncias políticas e econômicas, crises, etc.), "em todo o caso o preço deve ser sério e quanto possível aproximado do valor venal da coisa" (Tratado de Direito Civil, vol. VIII, págs. 455 / 456).

Atente-se para o presente caso concreto: não se está diante de um compromisso de compra e venda já quitado, que ensejaria a adjudicação compulsória ou a execução específica. No entanto, pretendem os autores seja suprida a vontade dos réus pelo comando determinado pelo Estado; e pretendem que, à falta da outorga da escritura definitiva, mediante o pagamento do preço que estabeleceram, seja esta falta substituída por outro título jurídico, que tenha os mesmos efeitos daquela.

Ass. a B. — F.

Mas como poderá o Juiz dar curso a este propósito e decretar a substituição, se nem ele e nem as partes estão seguros quanto ao verdadeiro valor do imóvel, circunstância que acarretará, conforme o preço, o enriquecimento injustificado de uma delas? E quando não se poderá dizer que se está concedendo a este ou a aquele o que seria realmente de seu direito receber?

Por todos estes motivos, conclui-se que a sentença deu a solução adequada à demanda. Deve ser mantida.

Nega-se provimento aos recursos." (fls. 311/317)

Ainda inconformada, a autora manifestou o presente recurso especial com arrimo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, dando como contrariados os arts. 639 e 641 do CPC e apontando divergência jurisprudencial com aresto do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e com a Súmula 412 do STF. Pediu o provimento, a fim de que a sentença valha como título aquisitivo, após cumpridas as formalidades legais.

Admitido o apelo extremo pela letra "a" do autorizativo, os autos subiram com as contra-razões dos recorridos, que reclamaram contra a falta de assinatura na petição de interposição do recurso.

É o relatório.

Ryner de Sousa Lima Jr.

RECURSO ESPECIAL Nº 5.406 (90.0009980-3) - SÃO PAULO

090000990
080333000
000540600V O T O

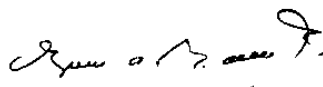
O EXMº SR. MINISTRO BARROS MONTEIRO (RELATOR) : -

1. A irregularidade apontada pelos recorridos quanto à falta de assinatura do apelo excepcional foi suprida com a subscrição firmada no fecho daquele recurso (fls. 357).

2. Os locadores, mediante cláusula contratual, concederam à locatária - ora recorrente - opção irrevogável para a compra do imóvel locado.

Conquanto dissonante a doutrina acerca da natureza jurídica da opção, ressaí o seu característico contratual, de que é exemplo bem vivo o caso dos autos. Não se cuida aqui, à evidência, de meras tratativas de negociações. Trata-se, na espécie, em verdade, de um contrato preliminar, preparatório; em suma, de um pré-contrato.

Martinho Garcez Neto anota os caracteres da opção, segundo alguns autores: contrato preparatório, consensual e geralmente unilateral. "Preparatório, por ser sua finalidade a criação de um estado de direito, necessário como preliminar e aplicável à celebração de outros contratos posteriores. Consensual, porque a sua conclusão ou aperfeiçoamento depende apenas do mero consentimento das partes. Unilateral, às mais das vezes, podendo converter-se em bilateral se o optante fica obrigado a satisfazer um preço" ("Obrigações e Contratos", págs. 151/152, ed. 1969). Assinala, porém, que outros autores lhe atribuem os seguintes traços identificadores, dizendo que ela se caracteriza: "1º - por ter todas as características dos contratos consensuais e bilaterais;



P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2º - pelo caráter específico da exclusividade; 3º - por constituir um privilégio; 4º - por ter uma obrigação a prazo, sem caráter condicional; 5º - por ser irrevogável, salvo o caso de mútuo dissenso; 6º - por ter um caráter eminentemente pessoal; 7º - por existir associada ou não a outros contratos de garantia, quer real ou pessoal; 8º - por ser um direito real erga omnes, sujeito à inscrição" (ob. cit., pág. 152).

Para Orlando Gomes, embora não se trate a opção de um contrato preliminar, é ela desenganadamente um contrato, que não se confunde com a proposta existente na formação dos contratos, como parte do processo de sua conclusão ("Contratos", pág. 263, 7ª ed.).

Já Arnaldo Wald escreve que "pode haver promessa unilateral e bilateral. Promessa unilateral de venda é aquela em que uma das partes, que pretende alienar, se obriga a aguardar a resposta de um pretendente à compra. Exemplo comum é o de alguém que pretende adquirir imóvel com financiamento, devendo levar compromisso escrito do proprietário de que irá vender tão logo aprovado o financiamento pela companhia financeira, num prazo fixado. Chama-se também de opção. Mais rara é promessa unilateral de compra: uma das partes se obriga a comprar, se a outra quiser vender nas condições indicadas. Ambas as modalidades são contratos preliminares (negócios bilaterais); porém, contratos unilaterais, porque geram deveres para uma das partes." ("Obrigações e Contratos", pág. 249, 9ª ed.).

Desses ensinamentos doutrinários extrai-se a natureza inequívocamente contratual da promessa unilateral de venda, a opção.

A promessa unilateral de venda representa típica obrigação de fazer, que se subsume no figurino desenhado pelo art. 639 do CPC. É o que se infere, aliás, da lúcida observação de Humberto Theodoro Júnior, segundo a qual:

que a B. T.

"Do pré-contrato (promessa ou compromisso) nasce, portanto, ao credor o direito à conclusão do contrato principal. Se o devedor não cumpre a obrigação, será lícito ao credor obter uma condenação daquele a emitir a manifestação de vontade a que se obrigou, por meio de uma sentença que, uma vez transitada em julgado, produzirá os efeitos da declaração não emitida (art. 641).

O art. 639 é de mais largo alcance ainda, pois admite que o pré-contrato, em determinadas condições, possa ser executado com a força do contrato definitivo, ocupando o seu lugar e gerando as consequências e obrigações que adviriam do negócio jurídico principal. Dá-se, então, a eficácia que só poderia existir se houvesse sido firmado o contrato principal prometido."

"Comentários ao Código de Processo Civil", vol. IV, pág. 322).

Reportando-se a ensinamento de Luís Eulálio de Bueno Vidi-
gal, Alcides de Mendonça Lima assevera, de seu turno, que "de modo geral, toda e qualquer declaração de vontade, obrigatória em virtude de um contrato preliminar, pode ser substituída pela sentença" ("Comentários ao Código de Processo Civil", vol. VI, Tomo II, págs. 757/758, ed. 1974). A mesma diretriz colhe-se na monografia de autoria do eminente Ministro Sydney Sanches, para quem "a ação do art. 639 pode ser fundada em negócio jurídico unilateral (promessa de vontade unilateral), como se o autor da ação pediu a condenação de alguém que prometeu prêmio a quem tivesse o primeiro lugar no exame final ou no concurso." ("Execução Específica", pág. 38, ed. 1978).

Nesses termos, não é de ser recusada, no caso, a consequência jurídica prevista no citado artigo 639 da lei instrumental civil, uma vez que se acham satisfeitos os pressupostos de validade, eficácia e regularidade da promessa ora em questão. Está determinado o preço do negócio jurídico, que as partes fixaram de antemão, não sendo permitido agora pôr em dúvida a justeza desse valor.

João A. de M. ...

0086

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

De outro lado, a outorga uxória foi conferida no próprio instrumento contratual. Este, ainda, consignou a irrevogabilidade da opção de compra, de forma a não ensejar o direito de arrependimento por parte dos locadores. Vale aqui lembrar a propósito o escólio de Pontes de Miranda, de conformidade com o qual "o art. 1.088 do Código Civil não se refere aos pré-contratos, porque esses escapam à exigência da forma dos contratos (Tratado de Direito Privado, III, § 343, 4, e XIII, § 1.432, 5)." ("Comentários ao Código de Processo Civil", Tomo X, pág. 123, 1ª ed.).

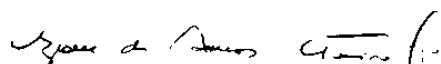
A autora, na peça vestibular, requereu o depósito prévio do preço (fls. 18), mas o MM. Juiz de Direito entendeu-o descabido desde logo (fls. 18 e v). Sobreleva que a quantia foi oferecida pela interessada. Em face de tal peculiaridade é que a contra-prestação da locatária compradora deverá ser satisfeita antes da expedição da carta de sentença, de modo atualizado à data do depósito.

Faz jus, portanto, a recorrente à sentença que produza os mesmos efeitos do contrato a ser firmado, qual seja, a escritura de compra e venda, tudo de acordo com o que reza o art. 639 do Código de Processo Civil, cuja aplicação, in casu, foi negada pelo Tribunal a quo.

O dissenso pretoriano, por fim, não se viabiliza frente à manifesta dessemelhança das hipóteses fáticas e diante do descumprimento do art. 255, parágrafo único, do RISTJ.

3. Ante o exposto, conheço do recurso pela alínea "a" do autorizativo constitucional e dou-lhe provimento, a fim de que, feito pela autora o depósito do preço pactuado, a sentença valha como título aquisitivo em substituição à vontade dos recorridos. Ampliada a sucumbência destes, a honorária fica elevada para o percentual de 15%, enquanto que a proporcionalização das custas fica estabelecida, respectivamente, em 3/4 e 1/4.

É como voto.



hilda

PODER JUDICIÁRIO
SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

0087

090000990
080343000
000540680

EXTRATO DA MINUTA

REsp nº 5.406 (90.9980-3) - SP. Rel.: O Exmº Sr. Ministro BARROS MONTEIRO. Recte.: Pirituba S/A. Recdos.: Rocco Labbadia e outros. Advs. Drs. Carlos Miguel Castex Aidar e outros e Maurício F. Martucci e outro.

DECISÃO: A QUARTA TURMA, por unanimidade, co-nheceu do recurso e deu-lhe provimento (Em 26.3.91).

Votaram com o Relator os Srs. Ministros Athos Carneiro, Fontes de Alencar e Sálvio de Figueiredo. Ausência justi-ficada do Sr. Ministro Bueno de Souza. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Athos Carneiro.

JOÃO BATISTA LOPES
Oficial de Gabinete