



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 30.224, da Comarca de MONTES CLAROS, sendo Apelante: UNIÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E ENSINO e Apelado: TEODOMIRO PAULINO CORREA.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., e sem divergência na votação, negar provimento à apelação, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 19 de agosto de 1986.

JUIZ CUNHA CAMPOS, Presidente e Relator.

JUIZ HUGO BENGTTSSON, Revisor.

JUIZ NEY PAOLINELLI, Vogal.

dds

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Está inscrito para assistir ao julgamento, pelo apelado, o Dr. Máriston Gama Lavigne."

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) Teodomiro Paulino Correa, com apoio no contrato de fls. 05 (autos em apenso) afora execução a exigir da União Brasileira de Educação e Ensino o pagamento de quantia prevista na cláusula 2ª da dita avença, pagamento do restante do preço de imóvel rural que lhe vendera. Embarga a executada a sustentar a inexigibilidade do título, eis que o exeqüente, não apresentara quitação com o INCRA, a impossibilitar a redação da escritura de compra e venda.

Impugnados os embargos e colhida prova oral o magistrado rejeita os embargos. Recorre a tempo e modo a executada a reafirmar que o pagamento do restante do preço do imóvel em contrava-se condicionado à outorga de escritura de compra e venda, e, este, a sua vez, à regularidade do imóvel junto ao INCRA Resposta do apelado a fls. 52 em defesa de sentença e memorial apresentado junto a este Tribunal acostado por linhas. Preparo regular (fls. 58).

b) Cuide-se, na espécie, como visto, de examinar como e se incide o artigo 582 do CPC.

Wendonça Lima, em escólio a este dispositivo, elucida que o mesmo estende "ao processo executivo a cláusula aos pós-glosadores - "exceptio non adimpleti contractus" - isso é, que o credor não pode exigir do devedor a sua contrapresta



ção enquanto aquele não cumprir a sua prestação a que se obrigou, não adimplir o contrato bilateral, pois a reciprocidade é da es sência desses atos jurídicos" (Com. ao C.P.C., Forense, 4ª ed., Rio, 1985, vol.VI nº 585 p. 231).

Há previsão legal para a postura adotada pela apelante. Na verdade vemos um contrato bilateral onde também o apelado assume obrigações. Necessário verificar qual a mais ade quada inteligência a se dar à cláusula segunda.

c) Nos termos desta cláusula a quantia de Cr\$15.000.000 — ora exigida — seria paga "no ato da escritura definitiva, que não poderá ultrapassar 30 dias a partir da data deste contrato" (fls. 05).

Quer o apelado que, lavrada ou não a escritu- ra, trinta dias após a assinatura de promessa de venda exigível já seria o restante do preço. Entende a apelante que o pagamento também se condiciona à outorga da escritura, e não basta o de curso do prazo para tornar exigível o pagamento.

d) O apelado, em seu memorial lembra as re gras de Pothier (fls. 2 de dito memorial).

Numas das regras de Pothier, a segunda, apre- senta a seguinte redação: "Quando uma cláusula é suscetível de dois sentidos deve entender-se naquele em que ele pode ter efei- to; e não naquele em que ele não teria efeito algum". (Pothier, Tratado das Obrigações Pessoais e recíprocas — trad. de Corrêa Telles — Ed. Garnier, Rio, 1906, Tomo I, nº 92 p. 61/62).

A meu ver a menção ao prazo de trinta dias na cláusula segunda perderia toda o significado se adotássemos entendimento da apelante. Na realidade se o pagamento se prendia à outorga da escritura, desnecessário marcar o prazo com o uso da expressão, "que não poderá ultrapassar 30 dias a partir da data deste contrato".



Como todos sabem que as escrituras não dependem, para sua lavratura, apenas da vontade dos outorgantes, se foi aceita a expressão contendo o prazo máximo de 30 dias, é porque se aceitou a obrigatoriedade do pagamento mesmo antes de outorgada a escritura.

e) De outro lado entendo que bem decidiu o Juiz ao considerar o aspecto de locupletamento. Se a recorrente já se encontra na posse do imóvel, e considerada a valorização do mesmo, não deve reter indefinidamente o pagamento.

Considero ainda, atento ao disposto no artigo 462 do CPC que o imóvel encontra-se regularizado no INCRA (fls. 39/40). Este fato não o mencionou o Juiz na sentença e sobre o mesmo não falou a apelante em suas razões. Todavia tenho o mesmo como relevante, a teor do já mencionado art. 462 do CPC.

f) Com estas razões de decidir à apelação nego provimento e determino à recorrente que pague as custas da mesma."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"Em toda obrigação sinalagmática, ministra A mílcar de Castro (C.P.C. Comentado, Col. RT., vol. VIII, pág.43, 1974), "cada uma das partes, antes de cumprida a sua prestação, não pode exigir a que lhe é devida".

Todavia, ao exame da cláusula 2ª do contrato de fls. 05 dos autos da execução, verificamos que o restante prometido pagamento de quinze milhões de cruzeiros (moeda da época) seria pago "no ato da escritura definitiva que não poderá ultrapassar 30 dias a partir da data deste contrato".

Realmente, como apontou o Em. Relator, a menção do prazo de trinta dias perderia todo o significado se ficasse preso à condição da outorga de escritura. Bastaria, isto sim,



só esta imposição.

Por outro lado, o imóvel se encontra, regularmente, em ordem, cadastrado, inclusive, no INCRA, pronto para se realizar e se lavrar a reclamada escritura.

Também nego provimento ao recurso."

O SR. JUIZ NEY PAOLINELLI:

"De inteiro acordo com os votos que me precederam."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."