

I Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro

4.º Grupo

Ação Rescisória n.º 951

Relator: Juiz Sampaio Peres

Ação rescisória. Julgamento extra petita em ação consignatória. Cláusula resolutiva expressa ou cláusula de condição suspensiva inserida em contrato de promessa de compra e venda e de locação de imóvel não residencial.

Se o contrato contém cláusula que exige a manifestação concordante do compromissário em determinado prazo, sob sanção de caducar a proposta de venda; e se o prazo se esvai sem a formulação da vontade concordante do compromissário, o compromitente se desvincula daquela oferta, pelo simples transcurso do prazo, sem aceitação. A hipótese é de promessa de compra e venda sob condição suspensiva, a saber: "enquanto não se verificar essa condição, o direito a ela subordinado é apenas possibilidade em via de atualizar-se" (cf. art. 118, CC). Assim, vulnera os arts. 128, 293 e 460 do C.P.C., e 118 do C.C., o julgamento que faz incluir na sentença de 1.º grau, parcelas relativas a compromisso não ultimado por depender de vontade concordante não manifestada dentro do prazo em que deveria sê-lo. Procedência, em parte, da ação.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória n.º 951, em que são autores José Nazaré Machado e sua mulher e Réus 1) Combenavi — Empresa Brasileira de Equipamentos Navais e Industriais Ltda., 2) Triangle Exportação, Importação e Comércio Ltda.

Acordam os Juizes do Quarto Grupo de Câmaras do 1.º Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro, por maioria de votos, em julgar procedente, em parte, a ação rescisória, a fim de que, rescindido, em parte, o v. acórdão, se excluam os depósitos das prestações referentes ao preço previsto no compromisso de compra e venda, com efeito de pagamento, ficando, assim, restaurada a sentença de fls. 51 a 58v., condenadas as rés no pagamento das custas e honorários advocatícios de quinze por cento sobre o valor da causa, restituindo-se o depósito aos autores, na oportunidade (fls. 64), vencidos o Juiz revisor e o Juiz Dilson Navarro, que julgavam improcedente a ação. Relatório a fls. 179/182.

E assim decidem, porque:

1. Os autores têm razão. O v. acórdão rescindendo, na verdade, vulnerou as letras dos arts. 128 ("O juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões, não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte"); 293 ("Os pedidos são interpretados restritivamente, compreendendo-se, entretanto, no principal os juros legais"); 460 ("É defeso ao juiz proferir sentença, a favor do autor, de natureza diversa da pedida, bem como condenar o réu em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado"), violando assim "literal disposição de lei" (art. 485, V, CPC).

2. Não é difícil explicar. Os autores firmaram com a segunda ré (*Triangle*), por escritura pública, (fls. 39/55), um "compromisso de compra e venda com contrato de locação", tendo por objeto um imóvel não residencial. Nele estipularam preço e condições e houve sinal a título de princípio de pagamento. A cláusula segunda do compromisso estabeleceu que ficava "expressamente convenionado

que à outorgada" era concedido o prazo de 18 meses, a contar de 21-07-1975, "para manifestar, de modo inequívoco, o seu desejo de manter os termos deste contrato, sob pena de, não o fazendo, ficarem os seus termos caducos, de pleno direito com a perda, por ela, em favor dos outorgantes, de todas as importâncias pagas a título de sinal de amortização do preço e a título de aluguer do imóvel. Perempto esse prazo, a locação firmada "persistiria até o seu termo" (p. 44).

2.1 Por sua vez, a cláusula 6.^a estabeleceu que a partir daquela data... "até a ratificação daquela escritura", a outorgada ocuparia o imóvel a título de locação, pagando o aluguel mensal de Cr\$ 12.000,00 nos doze primeiros meses e de Cr\$ 15.000,00 nos meses restantes. Se no entanto, decorrido o prazo de 18 meses para aquela manifestação de vontade, a mesma não se fizesse, a locação vigoraria mais pelo prazo de 42 meses (f. 45).

2.2 Então, tem-se aí um contrato de locação de cinco anos, com opção de compra de 18 meses, exigindo-se a manifestação da vontade da verdadeira *oblata* para que o negócio acontecesse, sem o que, não aconteceria. Em resumo, é isto, nada mais que isto, ficou contratado para os efeitos do que aqui se irá decidir.

2.3 Não! Tem mais uma cláusula que merece destaque. Convencionou-se ainda que ficaria rescindida de pleno direito, em todos os seus termos aquela escritura, se a locatária deixasse de pagar, nos respectivos prazos, "admitida uma tolerância de 60 (sessenta) dias, qualquer das obrigações firmadas neste contrato, a título de amortização do preço acrescidas dos juros de lei e de 10 dias a título de aluguer ou encargos". É o que está dito em sua cláusula sexta (fl. 46).

2.4 Permitiu-se ainda à outorgada *Triangle* ceder seus direitos a outrem, o que se deu na pessoa jurídica da primeira ré (*Combenavi*), cabendo a esta ultimar os compromissos assumidos pela antecessora (f. 154 a 157).

3. Pois bem. O tempo fluía e a locação daqueles 18 meses também; mas nesse dito prazo, a outorgada (já agora a *Combenavi*) não se manifestou, ou seja, deixou fluir o prazo de 18 meses sem manifestar, de forma *inequívoca*, a sua vontade de realizar a compra pretendida 18 meses antes.

3.1 Diante desse quadro, a sentença de 1.^o grau decidiu que "tendo sido o contrato firmado em 21 de julho de 1975, caberia ao devedor, no prazo de dezoito meses, como ficou acertado, manifestar, de modo inequívoco, o desejo de realizar a compra. Caso tal não ocorresse, prosseguiria a locação por mais 42 meses. Ora, no dia 21 de janeiro de 1977, expirou o prazo concedido à *Combenavi* para a manifestação de seu desejo de realizar a compra. Só no dia 09 de fevereiro de 1977, folhas 12, a interessada dirigiu carta ao réu informando-o do seu desejo de compra, ao tempo que pedia certidões exigidas pelo BD-Rio, perspectiva de financiamento que não ficara combinado pelas partes" (f. 54/55). Daí, diante da não manifestação no prazo e da inicial da consignatária que só se referia a *aluguéis*, julgou-a procedente nesses estreitos limites e julgou improcedente a ação de despejo fundada em falta de pagamento (f. 51/56).

4. E fê-lo bem o ilustre dr. Juiz. Ora, diante de uma inicial que só falou em recusa de receber *aluguel*, "bem assim" em "prestações que se forem vencendo por força da mencionada escritura"; e diante de um contrato, cuja manifestação da vontade relacionada à compra, não se efetivou no prazo avençado, o pedido só poderia ser entendido nos estritos termos em que foi colocado, a saber: consignação de aluguel e não de outras "prestações" relativas a uma compra gorada pela não manifestação oportuna da vontade do pretendo comprador.

5. No entanto, assim não entendeu o v. acórdão rescindendo. Partindo da premissa de que a cláusula 7.^a do contrato prorrogava o prazo para a manifestação da vontade referente à efetivação da compra, e de que o caso retratava uma

"obrigação alternativa" (f. 25), à escolha do devedor, reformou, em parte, aquela sentença e mandou "incluir... os depósitos das prestações referentes ao preço previsto no compromisso de compra e venda" (f. 26).

6. *Permissa venia*, errou a Egrégia Primeira Câmara, porque decidiu *extra petita*.

6.1 Em princípio, diga-se de passagem, que o caso retrata uma inescusável *condição suspensiva*: "Subordinando-se a eficácia do ato à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ela visa" (art. 118, CC). Qual seria a condição suspensiva? A resposta da 1.^a Ré (*Combenavi*), na condição de autêntica *oblata*, no sentido de *aceitar* ou *não*, dentro daquele prazo de 18 meses, o negócio que lhe foi proposto, com duas alternativas: *comprar* o prédio ou *continuar* nele como locatária. Se se manifestasse concordante, *passaria* de inquilina à proprietária; se não se manifestasse, *continuar*ia como inquilina do prédio. Tudo muito claro, claríssimo... Entender-se esse quadro de forma diversa, *data venia*, é ferir não só literal disposição de lei (art. 118, CC), como também é afrontar a própria lei do contrato, que, em nenhum momento, em sua cláusula sétima, alude à prorrogação do prazo relativo à manifestação da aceitação da compra, e sim, a "quaisquer obrigações... a título de amortização do preço acrescidas de juros de lei e de 10 dias a título de aluguer ou encargos" (fl. 46). Portanto, *permissa venia*, o v. aresto rescindendo leu o que *não está* escrito no contrato, quando entendeu que essa dita *cláusula sétima* teria prorrogado também o prazo da manifestação da vontade ou da *aceitação* da compra.

6.2 Ensina *Clóvis*, a propósito do art. 118 do CC, que nesse artigo "o Código tem em vista o efeito da condição suspensiva, e declara que, enquanto não se verificar essa condição, o direito a ela subordinado, é apenas possibilidade em via de atualizar-se". Aí está. A *condição* seria a aceitação, a saber: a resposta da verdadeira *oblata*, que não veio no prazo convencionado. A regra a ser aí aplicada é a da proposta e da aceitação. Os autores prometeram vender até 18 meses daquela data; a ré prometeu aceitar, ou não, naquele prazo a oferta de compra. A condição suspensiva seria a vontade concordante da *oblata* ou de quem viesse a sucedê-la naqueles direitos. Como se sabe, "a aceitação consiste na formulação da vontade concordante do oblato, feita dentro do prazo e envolvendo adesão integral a proposta recebida. Se a resposta não vier no prazo (como no caso não veio) "o primeiro proponente ficará desvinculado da obrigação de contratar" (S.R., p. 69, vol. III). Foi o que ocorreu na espécie: a promitente vendedora desvinculou-se da obrigação de contratar a venda, em virtude da promitente compradora haver perdido o prazo de aceitação da compra. O negócio da compra e venda esteve em "via de atualizar-se", mas não atualizou-se. Foi isto que aconteceu. O resto, sim, é que é *sofisma*.

6.3 Por sua vez, proclama *Agostinho Alvim*, que "por argumento do art. 1.126 do Código Civil, a venda-condicional ou promessa dela, diz-se (condição suspensiva) só se considera perfeita, quando a condição se realizar" ("Da Compra e Venda", p. 48). E explica: "O evento, uma vez acontecido, dá o direito que se *espera*; enquanto que o ato jurídico, desde que celebrado, dá direito *à espera*" (*idem, idem*). No caso, o negócio da compra ficou suspenso até 18 meses no aguardo da manifestação da vontade da compromissária compradora. Durante os 18 meses, concedeu-se-lhe um direito. A partir dali, extinguir-se-ia esse direito, caso não se manifestasse pela compra. Por isso, o nosso Código, no art. 114, subordina à condição o *efeito* do ato jurídico. Nem se pode admitir, durante o prazo da suspensão, o arrendimento de uma das partes. Os efeitos da promessa da compra e venda, no caso, ficaram suspensos. Ela mesma seria irretroatável (*cf.* o mesmo autor, pp. 48/49).

7. Tudo isto está sendo explicitado para afirmar-se, repisando, que o v. aresto rescindendo, na realidade, violou os artigos 118 do CC e 128, 293 e 460 do CPC, quando mandou incluir nos depósitos as prestações *impossíveis* até de serem pedidas; e que, na verdade, não o foram, conforme se vê dos termos da inicial da ação de consignação em pagamento (fls. 131/132). Não ficou *adstrito* ao pedido da parte consignante, que só fez menção expressa a aluguel, e não a prestações específicas relacionadas à compra e venda. A sentença de 1.º grau foi resposta jurisdicional ao pedido da consignante. O acórdão, não, porque extrapolou-o, saindo dos seu limites. Por isso, está contaminado de vício que afeta a sua eficácia. Não adiantam análises e mais análises a propósito de interpretar a palavra *prestação*, para que se entenda aí as demais parcelas relativas à compra. Os pedidos são interpretados restritivamente (art. 293). "Interpretar restritivamente o pedido é tirar dele tudo quanto nele se contém e só o que nele se contém, sem que se possa ampliá-lo por força de interpretação extensiva ou por consideração outra de caráter hermenêutico. Compreendido no pedido só o que expressamente contiver, não o que possa, virtualmente, ser o seu conteúdo". É a lição de *Calmon de Passos* que rebate a interpretação extensiva que lhe quisera dar (e lamentavelmente o conseguiu no 2.º grau) a autora da consignatória (*Comentários ao CPC*, Forense, 1.ª edição, p. 195). Nessa mesma esteira, ensina *Wellington Moreira Pimentel*, mostrando que o juiz ou o tribunal não pode abandonar o rumo ou o sentido do pedido: "A regra do art. 460 veda ao juiz proferir sentença que ultrapasse os limites do pedido ainda que a pretexto de interpretá-los, pois, este, nos termos desenganadores do art. 293, deve ser interpretado restritivamente, compreendendo-se, entretanto, no principal, o relativo aos juros legais... Não pode o juiz decidir *extra* ou *ultra petita*. A rigor, falta-lhe, quanto ao excesso, o próprio poder de decidir. Não tem, pois, quanto ao que não foi pedido, jurisdição" (*Comentários....*, vol. III, pp. 511/513).

7.1 Esse *equivoco* ou *erro* aconteceu, não com a sentença de 1.º grau, mas com o julgamento do 2.º, que se pretende rescindir. O v. aresto rescindendo, como se disse, face ao disposto no art. 118 do Código Civil, nem mesmo poderia ter considerado o pedido de depósito das parcelas atinentes à compra, ainda que expressamente tivesse sido formulado. Quanto mais, quando se vê, que a consignante não chegou a expressamente formulá-lo!...

8. Num ponto, não têm razão os autores desta rescisória. O depósito relativo ao mês de fevereiro foi feito na quantia de Cr\$ 219.000,00 (duzentos mil mais dezoito mil é igual a duzentos e dezoito mil cruzeiros). Foi este o valor de 1.º depósito envolvendo a prestação de duzentos mil cruzeiros relativa à compra. Logo, se o aluguel de fevereiro era de Cr\$ 18.343,50, corrigidos, e se a quantia depositada foi de Cr\$ 19.000,00, é inquestionável que o depósito foi suficiente. Daí, estar correta a sentença de 1.º grau, quando julgou procedente a ação consignatória, relacionada tão-só a aluguéis, e improcedente a ação de despejo, fundada em falta de pagamento deles. Esta rescisória é julgada procedente, em parte, pelo fato de não necessitar a causa de novo julgamento. Rescindido o v. acórdão que mandou incluir parcelas *extra petita*, restaurada fica a r. sentença de 1.º grau, com as cominações de estilo relacionadas ao julgamento rescindendo.

9. É o que fica decidido.

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 1983.

DILSON NAVARRO, Presidente e vogal, vencido

SAMPAIO PERES, Relator

MARDEN GOMES, Revisor vencido

VOTO VENCIDO

No instrumento de fls. 39 foram ajustados dois pagamentos distintos: prestação do preço avençado para a compra e venda e *alugueres*.

O fundamento da ação rescisória foi o de violação de literal disposição de lei e que consistiria em decisão *extra petita*. Portanto, impende indagar, nesta oportunidade, se o acórdão rescindendo contém o alegado vício, pouco importando, ao deslinde da questão, saber se àquela altura era ou não assegurado à devedora a liberação forçada da obrigação, matéria, cujo exame extravasa o âmbito de apreciação do presente julgamento.

Por conseguinte, se o depósito do valor da prestação integrava o pedido inicial, na ação de consignação em pagamento, não houve julgamento *extra petita*, caso contrário, houve.

Na peça inaugural, a autora, conquanto enfatizando a recusa no recebimento do aluguer vencido em 28.02.77, faz expressa referência a este, "bem assim às prestações que se forem vencendo por força da mencionada escritura", aludindo ainda à prestação vencida e as demais vincendas. À época já se encontrava vencida a prestação de Cr\$ 200.000,00, montante que integrou o depósito inicial.

Ora, se é feita textual menção à prestação e ao aluguer, obrigações constantes da escritura, também mencionada, afigurou-se indubitado que, ao decidir pela subsistência do depósito relacionado com a prestação, o acórdão rescindendo ficou dentro dos limites que a lide comportava, alheio, desse modo, ao invocado vício.

Parece-me que a douda maioria, procurando corrigir eventual injustiça do acórdão, agora sim, com o devido respeito, está decidindo *extra petita*.

Por tais razões, dava pela improcedência da ação, com a condenação dos autores nas custas e honorários advocatícios de 15% sobre o valor da causa.

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 1983.

MARDEN GOMES

DILSON HAVARRO, Presidente e vogal vencido.
SAMPÃO PERES, Relator.
MARDEN GOMES, Relator vencido.