



Marcela Scalassara: Compromisso de compra e venda e prazos

É recorrente na prática forense a discussão acerca de quais seriam os prazos prescricionais para cobrança ou resolução contratual quando do inadimplemento de obrigações decorrentes de compromissos de



Isso porque não raramente o promitente comprador não honra

com as prestações ajustadas em um compromisso de compra e venda.

Da violação ao direito a uma prestação surge uma pretensão e o exercício de uma pretensão, qual seja, a de exigir o pagamento das parcelas não adimplidas pelo promitente comprador, submete-se a prazo prescricional.

Assim, primeiramente, qual o prazo para cobrança ou execução de parcelas inadimplidas pelo promitente comprador?

A essa hipótese se aplica o prazo prescricional previsto no artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil, o qual prevê que prescreve em cinco anos a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constante de instrumento público ou particular, contado a partir dos respectivos vencimentos.

O promitente comprador, mesmo inadimplente, também pode requerer a resolução do contrato e requerer a devolução das quantias pagas, no entanto, como a dívida não é líquida e nem certa, o prazo não é de cinco anos, mas de dez anos, nos termos do artigo 205, do Código Civil.

No entanto, a ação de resolução contratual por inadimplemento não se trata de ação de cobrança de parcelas vencidas e não pagas, não se configurando, portanto, o exercício do direito a uma prestação.

Em verdade, ação de rescisão contratual tem por objetivo somente requerer a resolução do contrato.

É, portanto, uma ação constitutiva, que tem por finalidade a criação, modificação ou a extinção de uma relação jurídica, mas sem ordenar qualquer condenação ao cumprimento de uma prestação.

A opção de resolução contratual em decorrência de inadimplemento configura direito potestativo, pois a este não corresponde qualquer prestação.



Se a pretensão se submete ao prazo prescricional e se o direito potestativo a prazo decadencial, a ação de resolução de negócio jurídico se sujeita ao prazo decadencial, e não ao prescricional.

Os prazos de decadência, assim como os de prescrição, devem estar expressamente previstos em lei, uma vez que, transcorrido o lapso legal, haverá a extinção do direito pleiteado (decadência) ou a perda da pretensão (prescrição).

No entanto, apesar de o Código Civil nada dispor acerca do prazo decadencial para ação de resolução contratual por inadimplemento, não há qualquer dispositivo que indique um prazo genérico, a teor do que ocorre no artigo 205, do Código Civil^[1] em relação aos prazos prescricionais, concluindo-se que as ações constitutivas não se sujeitarão a nenhum lapso temporal extintivo.

Não havendo prazo prescricional específico para o exercício de determinada pretensão de conteúdo patrimonial, aplicar-se-á a cláusula geral (art. 205, do CC). Mas, em se tratando de direito potestativo, não existindo prazo estabelecido em lei, não estará sujeito à extinção pelo não exercício.

Portanto, dada a natureza jurídica de ação constitutiva, é inapropriada a aplicação de cláusula geral de prescrição às ações de resolução contratual, uma vez que os direitos potestativos não estão relacionados a qualquer prestação da outra parte.

Em resumo, qual é o prazo — se é que existe — para requerer a resolução do compromisso de compra e venda ante o inadimplemento do promitente comprador?

Como visto, robusto o entendimento doutrinário de que não se aplicam prazos prescricionais às ações desconstitutivas (constitutivas negativas) em que não há prazo específico na lei, como é o caso da ação de resolução de compromisso de compra e venda por inadimplemento do adquirente.

No entanto, há inúmeros julgados que adotam, por analogia, o prazo decenal do art. 205 do Código Civil em razão da ausência de regra específica.

Seja como for, adotado o entendimento doutrinário predominante (de que não há prazo decadencial) ou o entendimento jurisprudencial (o qual aplica por analogia o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil de 2002, certo é que a ação de resolução contratual não se submete ao prazo prescricional de cinco anos.

Marcela Rocha Scalassara, advogada, bacharel em direito pela Universidade Estadual de Londrina.

^[1] Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Date Created

08/07/2020