Inadimplemento não se justifica em caso de obrigações sucessivas

Se existe previsão de sucessividade no cumprimento de obrigações contratuais, aquele que deve cumprir a prestação primeiro não pode justificar seu inadimplemento na suposta mora da outra parte. Assim, a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul determinou o prosseguimento de uma execução referente à venda de um imóvel rural de Brasnorte (MT).

Contrato de venda de imóvel rural previa quitação de dívidas mediante pagamentos
Reprodução

O comprador deixou de pagar algumas parcelas do negócio, o que levou os vendedores a ajuizarem ação executiva. O comprador, porém, alegou a nulidade da execução, já que os vendedores também não teriam cumprido sua obrigação de quitar débitos existentes, para deixar a matrícula do imóvel completamente livre de dívidas.

A 2ª Vara de Maracaju (MS) acolheu a tese e reconheceu a ineficácia executiva do título. Em recurso, os vendedores, representados pelo escritório **Coraldino Sanches Filho & Advogados Associados**, defenderam que as obrigações do contrato seriam sucessivas.

O desembargador Júlio Roberto Siqueira Cardoso, relator do caso, reconheceu que a exceção de inadimplemento levantada pelo comprador não poderia ter sido aplicada, e por isso reformou a sentença.

Ele observou que a cláusula descumprida era, de fato, uma obrigação sucessiva. O contrato previa uma ordem cronológica para seu cumprimento: a partir do pagamento das parcelas a vencer, seria feita a quitação das dívidas do imóvel em nome dos vendedores. "Assim, a exigência de que o desembaraço do imóvel anteceda a obrigação de adimplir as prestações se mostra incoerente com a previsão contratual", ressaltou o magistrado.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

No mérito, o comprador também defendia um desconto no débito, referente ao valor das dívidas que deveriam ter sido quitadas. Mas o relator percebeu que uma parte do débito já havia prescrevido, outra parte já estaria sendo discutido em outros autos e mais outra parte vinha sendo paga por meio de instituição financeira credora, com a qual foi firmado acordo. Dessa forma, seria "impossível a compensação dos valores".

O comprador também alegava que os vendedores estariam aumentando seu débito e cobrando valores equivocados, mas o desembargador lembrou que a defesa explicou a ocorrência de um equívoco no lançamento da informação referente ao valor.

Clique aqui para ler o acórdão
0801642-93.2018.8.12.0014

Meta Fields

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.