

decorre da lei. Bem andou a sentença de fls. 31/32, em tornar subsistente a penhora, face à procedência do executivo. Custas de lei.

Rio de Janeiro, 1.º de agosto de 1966. — *Elmano Cruz*, Presidente. — *Eduardo Jara*, Relator. — *Antônio Paulo Soares de Pinho*, — *Darcy Roquete Vaz*.

I — dentro de suas atribuições ou poderes, com culpa ou dolo;

II — com violação da lei ou dos estatutos.

§ 2.º — Quando os estatutos criarem qualquer órgão com funções técnicas ou destinado a orientar ou aconselhar os diretores, a responsabilidade civil de seus membros apurar-se-á na conformidade das regras deste capítulo.

Art. 122 — Os diretores são solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela lei, a fim de assegurar o funcionamento normal da sociedade, ainda que, pelos Estatutos, tais deveres ou obrigações não caibam a todos os diretores.

Parágrafo único — Os diretores que, convencidos do não cumprimento dessas obrigações ou deveres por parte de seus predecessores, deixarem de levar ao conhecimento da Assembléa Geral as irregularidades verificadas, tornar-se-ão por elas subsidiariamente responsáveis”.

O Acórdão, dando como assentada a responsabilidade dos Diretores pela dívida da companhia executada (que não deve ser confundida com outra de nome semelhante, ainda em funcionamento na cidade), rejeitou a fundamentação dos embargos e confirmou a sentença de primeira instância, que já fizera vitoriosa a Fazenda.

Finalmente, é de se registrar que a Lei 5.172, de 25-10-1966, rematando a construção feita pela jurisprudência e na doutrina, consagrou expressamente a tese da responsabilidade solidária dos sócios, no caso de liquidação de sociedade de pessoas (art. 134, VII), e a da responsabilidade pessoal de mandatários, prepostos, empregados, diretores, gerentes ou representantes de pessoas jurídicas de direito privado, pela satisfação de obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos (art. 135).

HUGO MAURÍCIO SIGELMANN
Procurador do Estado

3.ª Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL N.º 47.194

Reintegração de posse. Confirmação da sentença fundada no bom senso administrativo.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação cível n.º 47.194, em que é Apelante Luiz Passos Soares, e Apelado o Estado da Guanabara:

Acordam os Juizes da Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Guanabara, unânimemente, em negar provimento ao recurso e confirmar a sentença apelada, nos termos do parecer do Doutor Décimo Primeiro Procurador da Justiça, de fls. 89/90, o qual fica fazendo parte complementar e integrante do presente.

Custas do apelante.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 1966. — *Luiz Antônio de Andrade*, Presidente. — *Pedro Bandeira Steele*, Relator. — *Ivan C. de Araujo e Souza*.

SENTENÇA

I

Vistos, etc.

Ação de reintegração de posse de Luiz Passos Soares, contra o Estado da Guanabara, para o fim de recuperar o prédio existente à Rua Dr. Augusto de Vasconcelos, 218, em Campo Grande, de propriedade do Suplicante e estranho ao contrato de locação, entre partes, o mesmo, como

COMENTARIO

A ação de reintegração de posse que Luís Passos Soares moveu ao Estado da Guanabara para reaver um anexo do imóvel do autor locado ao Estado é um interessante espécime para estudo da natureza prática e doutrinária do contrato no direito nacional.

As peças transcritas deixam ver que a controvérsia surgiu de uma discordância entre os termos da proposta e da aceitação e os do instrumento do contrato a respeito da coisa.

É certo que o assunto — contratos — como, de resto, todo o Direito das Obrigações, está consideravelmente tumultuado no nosso Direito Civil. O Código Civil Brasileiro, ao seguir a diretriz de classificar, definir e regular diversas espécies de negócios objeto de contratos no livro do Direito das Obrigações, deu azo a que mal-entendidos se sucedessem, ensejando uma lamentável confusão entre

locador, e o Réu, como locatário, tendo por objeto o outro prédio, de igual modo encravado ali.

Funda-se o pedido em que o Estado, ao instalar a “Escola Normal Sara Kubitschek”, também se apossou da benfeitoria recuperanda, sob pretexto segundo o qual também se sujeitaria ao aluguel correspondente, sem contudo haver êsse compromisso.

2. Inicial instruída com notificação.

3. Defesa do Réu, às fls. 24, resumida em que o contrato de locação a que se refere o Autor inclui, como coisa locada, também o conjunto, em cuja posse êle pretende se reintegrar.

4. Réplica às fls. 37.

5. Saneador irrecorrido, às fls. 47.

6. Audiência de instrução e julgamento, conforme o termo, por cópia, às fls. 58.

II

Tudo visto e examinado.

§ 1.º

São fatos que interessam à solução da demanda:

a) O Autor, “mediante requerimento de 22 de março de 1960 (processo n.º 3.304.892/60), ofereceu em locação à então Prefeitura do Dis-

o negócio em si e os contratos que se destinam a regulá-los, e propiciando o surgimento de normas jurídicas e expedientes de vária natureza que complicaram mais ainda a matéria. Exemplo disso é a legislação que instituiu a promessa de compra e venda de imóveis e uma famosa teoria dos pré-contratos. O caso da promessa de compra e venda é extraordinário: esta, que é o verdadeiro contrato de compra e venda, nos termos da definição a êle dada pelo próprio Código Civil, no artigo 1.122, passou à categoria de pré-contrato, deixando-nos a conclusão melancólica de que a causa das obrigações convencionais é pré-contratual, pois o chamado contrato de compra e venda é justamente, via de regra, a extinção das obrigações. São êstes os chamados contratos instantâneos, a que os anglo-americanos chamam, com muita propriedade, de *executed contracts*. Outro caso é o do chamado contrato de compra e venda com reserva de domínio, em que não há nem compra, nem venda e, por conseguinte, nem reserva de domínio — é apenas um equívoco. Como é possível falar-se em venda, sem transferência de domínio? Há contrato de venda, mas não há venda, enquanto o preço não fôr pago. Isto é, o simples contrato de compra e venda é que permite

trito Federal o imóvel de sua propriedade sito à Rua Augusto Vasconcelos, 212, em Campo Grande, para que nêle fôsse instalada a Escola Normal Sara Kubitschek” (fls. 24).

Eis os termos da proposta:

“Exmo. Sr. Prefeito do Distrito Federal, Cientificado de que a Municipalidade pretende ampliar o número de turmas da Escola Venezuela (1-26) e que para tanto terá de transferir de suas dependências a Escola Normal Sara Kubitschek, desejando colaborar com a Administração de Vossa Excelência, venho oferecer pelo aluguel de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) o prédio de minha propriedade, sito à Rua Augusto Vasconcelos, 212, no perímetro central de Campo Grande, para que nêle seja instalada a citada Escola Normal”.

b) Em requerimento da mesma data (22 de março de 1960 — processo n.º 3.304.893/60), o Senhor Vereador Miécimo da Silva propôs, também, ao Prefeito, a locação do mesmo imóvel, para instalação da citada Escola Normal, apresentando, entre outros, o argumento de “que o SESC, ex-locatário do prédio em tela, deixou moderna e riquíssima *instalação para o ensino de Jardim de Infância*, em que poderia o Departamento de Educação Primária, em colaboração com a direção da Escola Normal,

ao comprador exigir do vendedor a transferência do domínio, uma vez pago o preço ajustado, e permite ao vendedor exigir do comprador o pagamento do preço ou a resolução do contrato, com perdas e danos por inadimplemento. Não é a venda que se rescinde neste último caso, mas sim o contrato, pois venda não chegou a haver, nem, é claro, a transferência do domínio.

Então, porque complicar desnecessariamente o que é simples, com a tal reserva do domínio?

Por outro lado, quais as obrigações decorrentes de um contrato de compra e venda de imóvel, por exemplo, no nosso direito? Face ao artigo 134 do Código Civil, é da substância do ato a escritura pública, como se tem entendido pacificamente. Assinada esta, pago o preço e dada a quitação, quais as obrigações resultantes dêsse “contrato”? As do artigo 1.122? Leia-se atentamente o referido artigo. Quais as obrigações de que fala? A transferência do domínio e o pagamento do preço. Se os referidos atos se operam através do próprio instrumento do negócio, é forçosa a conclusão de que nos chamados contratos instantâneos não chegou a haver obrigação ou, o que nos parece mais jurídico, êles não são contratos.

organizar várias turmas de Jardim de Infância e primeira série do curso primário, contribuindo, assim, para eliminar, em grande escala, o fantasma do aluno excedente do chamado sertão carioca. As normalistas da 2.^a série da Escola Normal Sara Kubitschek poderiam ser chamadas ao santo mister de ensinar sob a direção de uma professora designada pelo Departamento de Educação Primária. Estariam as futuras professoras da zona rural carioca colocando em prática as lições que recebem do brilhante corpo docente da Escola Normal Sara Kubitschek e, simultaneamente, ajudando a destruir o maior inimigo do nosso progresso e da nossa riqueza, que é, sem dúvida, o analfabetismo” (fls. 24/25).

c) Ambos os requerimentos estão protocolados, como se vê, na mesma data, ou seja, em 22 de março de 1960 (vejam-se os apensos de n.º 3.304.892 e 3.304.893).

d) Submetida a proposta à apreciação superior, o órgão consultivo chamado a opinar assim se pronunciou:

“O imóvel à Rua Augusto de Vasconcelos, n.º 212, está situado no perímetro urbano de Campo Grande. Possui mais de 600 metros quadrados de área coberta. A área livre é boa.

A Escola Normal Sara Kubitschek ficaria convenientemente instalada no novo imóvel, que ainda possibilita a criação de um Jardim de Infância e de uma escola primária anexos.

O aluguel mensal de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) não parece exagerado, em face do preço corrente na localidade” (fls. 3 do processo 3.304.893, em apenso).

Voltemos atrás, no Código Civil. As obrigações são de dar, de fazer e de não fazer. Se eu entrego o meu imóvel (pois a tanto equivale a outorga de escritura) e Saulo me paga o preço pedido, quem deve o quê a quem? A obrigação de dar foi extinta pela outorga da escritura, a obrigação de pagar o preço foi satisfeita; logo, não há obrigação. E se não há obrigação, não há contrato. Não se argumente com a obrigação de fazer a venda boa, firme e valiosa, que tal obrigação pertence à categoria das obrigações por ato ilícito, no caso de venda *a non domino*, ou à de reposição por anulação de ato jurídico por erro, dolo, simulação ou fraude — não pertence ao campo das obrigações convencionais.

A escritura não é, pois, um contrato, assim como os chamados instrumentos de contrato não são contrato, salvo quando estabelecem obrigações futuras (o que não deixa de ser redundância, uma vez que toda obrigação, enquanto tal, é futura, ainda que demorada).

Mas, não obstante favorecê-la, não me parece que a confusão em torno do tema dos contratos seja imputável só ao Código Civil. É difícil, senão impossível determinar a causa dos mal-entendidos. Uma delas é a definição de ato jurídico e a tendência muito generalizada de confundir o conceito de ato jurídico com o de contrato.

e) Assim, preparada a minuta do contrato, foi ele assinado em 20 de junho de 1960, quase três meses depois da apresentação da proposta. f) No instrumento de locação, o imóvel é assim descrito:

“O imóvel consta de: 1 secretaria, medindo 8,00 m x 4,20 m; 1 sala, medindo 4,30 m x 4,25 m; 1 gabinete, medindo 3,60 m x 4,25 m; 5 salas, medindo cada uma, 8,00 m x 4,25; 1 sala, com divisão, medindo totalmente 8,40 m x 4,25 m; 3 salas, medindo, cada uma, 8,40 m x 4,25 m; 1 sala medindo 8,60 m x 5,20 m; 1 sala medindo 3,50 m x 3,00 m; 2 quartos, medindo, cada um 2,60 m x 3,50 m; portaria, medindo 3,00 m x 4,10 m; *hall*, medindo 7,85 m x 8,60 m; corredor central medindo 2,50 m x 25,60 m; 1 cozinha, medindo 8,00 m x 4,10 m; 1 cozinha, medindo 6,25m² e 6 WC” (Processo n.º 630.235/64, em apenso, fls. 9).

g) Em 18 de janeiro de 1962, o Autor fez protocolar o seguinte requerimento:

“Exmo. Sr. Governador do Estado da Guanabara. Luís Passos Soares, proprietário do prédio n.º 212 da Rua Augusto Vasconcelos, em Campo Grande, recentemente alugado ao Estado da Guanabara, para o funcionamento da Escola Normal Sara Kubitschek, considerando que alugou o citado prédio a preço módico a fim de colaborar com as autoridades, mas atendendo a que as instalações inicialmente combinadas foram acrescentadas de mais um prédio com três salas com instalações completas devidamente equipadas para Jardim de Infância, com Parque e Brinquedos adequados; vem respeitosamente solicitar a Vossa Excelência se digne auto-

Desnecessário é dizer que, embora todo contrato seja um ato jurídico, nem todo ato jurídico, mesmo no âmbito do Direito Civil estritamente, é um contrato. Outras causas são as definições de contrato que se repetem, sem trazer mais luz ao assunto.

Quanto à minuciosa descrição pelo Código Civil, como contratos, de certos negócios que podem ser objeto de contrato, cabe dizer que a impertinência é generalizada nos países que assimilaram as influências do direito romano, o que a explica se não a justifica. Parece-me, contudo, sobre inútil, pernicioso a prática, porque nem todos os negócios podem ser regulados por um código (daí os chamados contratos típicos e atípicos), as necessidades econômicas das sociedades se modificam com mais rapidez do que a que seria compatível com uma adequada revisão periódica das leis, além de as disposições de um código a respeito serem geralmente supletivas, não interferindo com a liberdade de contratar. Ademais, essa mania descritiva leva às vezes a verdadeiros absurdos, como o de chamar-se contrato à doação.

Vejamos a definição de doação oferecida pelo código: é o contrato em que uma pessoa, *por liberalidade*, transfere de seu patrimônio, bens ou vantagens, para o de outra que os aceita (grifo mosso).

rizar um reajuste no preço inicial. O requerente junta ao presente a planta correspondente às instalações” (Proc. n.º 3.300.576, fls. 2, em apenso).

h) Em 24 de janeiro de 1961, êle reiterou o mesmo pedido (cfr. o Proc. 3.300.576).

i) Êsses requerimentos estão inicialmente datados de 13 de maio de 1960, portanto, a quatro dias da aceitação da proposta e feitura da minuta (cfr. os docs. de fls. 6 e 7, do Proc. 60/31.023/64).

j) Às fls. 62, encontra-se, em fotocópia, o documento do seguinte teor:

“Autorizo ao Prof. Niel Aquino Cases, diretor da E. N. S. K., a ocupar tôdas as dependências do prédio n.º 212 da Rua Augusto Vasconcelos, em Campo Grande, inclusive as dependências destinadas ao jardim de infância, conforme entendimento verbal com o deputado estadual Miécimo da Silva e o que consta do processo 3.304.893/1960.

Rio de Janeiro, 14 de maio de 1960”.

§ 2.º

A tese do réu é de que o locador, depois de oferecer o imóvel por Cr\$ 50.000, de aluguel, no dia 22 de março de 1960 (Proc. 3.304.892, fls. 2), pensou em obter, mais adiante, no princípio de março, um reajuste inicial, sob o pretexto, segundo o qual acrescera à locação mais um pré-

Se é por liberalidade, que é da obrigação? Se não há obrigação de dar (porque então seria promessa de doação), nem obrigação de pagar, como falar em contrato? Não seria mais simples falar em ato jurídico?

A doação é um ato jurídico, não um contrato. Assim como o denominado contrato de compra e venda de imóvel por escritura definitiva e com quitação de preço é também um ato jurídico, mas não um contrato. Contrato foi o ajuste verbal que precedeu a escritura e a que geralmente não se atribui qualquer importância, porque deixou obrigações pendentes. Contratos serão os pactos adjetos à escritura, as cláusulas especiais que importem em obrigações, não o ato da compra e venda, juridicamente distinto do contrato de compra e venda.

Que é, pois, um contrato? Di-lo o próprio Código Civil, no título relativo aos contratos, capítulo I: a proposta de contrato obriga o proponente (art. 1.080); faltou acrescentar expressamente que a aceitação no prazo torna o contrato perfeito, mas é o que se infere dos demais artigos do capítulo citado. Aceita a proposta, forma-se o contrato, que subsistirá *nos termos da proposta* (pois a aceitação modificativa importa em nova proposta), enquanto as obrigações ajustadas estiverem pendentes. Extintas estas, extingue-se o

dió. Preferiu, contudo, por secretas razões, não manifestá-lo, senão em 18 de janeiro de 1961, quando o contrato já estava assinado, valendo-se da omissão das dependências do Jardim de Infância, na cláusula de descrição do imóvel (fls. 27).

Mas, ajunta o Réu, “assinado, porém, o contrato e registrado pelo Tribunal de Contas do Estado, e seguro o proprietário de que o negócio não seria desfeito, propôs um reajustamento do aluguel, pedido êsse repetido em outro requerimento (processo n.º 3.300.576/61)” (fls. 27/28), para, afinal, observar que “nos dois últimos requerimentos mencionados o proprietário fala em reajuste do preço inicial e não em novo aluguel pela locação do prédio destinado ao Jardim de Infância. Os pedidos de reajuste foram indeferidos pelo Secretário de Educação em 21 de agosto de 1961” (fls. 28).

Estou com o Réu.

De fato, o encadeamento lógico das circunstâncias arroladas acima está a indicar que, por ocasião da proposta, no dia 22 de março, o Autor não fazia nenhuma reserva quanto ao prédio do Jardim de Infância, ao passo que, sem dúvida, o Réu teve nessa dependência mais uma motivação para o contrato, a se julgar pelos termos da sugestão do nobre Deputado Miécimo da Silva e do parecer da Comissão, que foi chamada a opinar sobre o problema (fls. 3 do Proc. 3.304.893).

E tanto isso é verdade, que em 17 de maio, o Secretário de Educação da época apresentava à consideração do Sr. Governador expediente no

contrato, que ROSCOE POUND analisa com as seguintes palavras: “Wealth, in a commercial age, is made up largely of promises. An important part of every one's substance consists of advantages which others have promised to provide for or to render to him... Thus the individual claims to have performance of advantageous promises secured to him. He claims the satisfaction of expectations created by promises and agreements. If this claim is not secured friction and waste obviously result... In an earlier chapter I suggested, as a jural postulate of civilized society, that in such a society men must be able to assume that those with whom they deal in the general intercourse of the society will act in good faith, and as a corollary must be able to assume that those with whom they so deal will carry out their undertakings according to the expectations which the moral sentiment of the community attaches thereto. Hence in a commercial and industrial society, a claim or want or demand of society that promises be kept and that undertakings be carried out in good faith, a social interest in the stability of promises as a social and economic institution, becomes of the first importance. This social interest in the security of transactions, as one might call it, requires that we secure the individual inte-

sentido de firmar o arrendamento; ali, está sublinhado que “O imóvel possibilitaria, ainda, a criação de um jardim de infância e de uma escola primária, em caráter experimental, sendo, portanto, de toda a conveniência a sua locação” (fls. 6 do Proc. 31.023/64).

Finalmente, para fortalecer o meu convencimento está o doc. de fls. 62, pelo qual o Suplicante autoriza a ocupação de todo o prédio 212, inclusive o questionado Jardim, “conforme entendimento verbal com o deputado estadual Miécimo da Silva e o que consta do processo 3.304.893”.

Ora, essa autorização está datada de 14 de maio de 1960, então de data anterior à do contrato, que é de 20 de junho seguinte; está referida ao processo em cujo bojo estão todos os elementos suso lembrados.

Ademais, se é certo que, em 16 de janeiro do ano seguinte, o Autor pretendeu regularizar a ocupação do Jardim, com o reajustamento do aluguel de Cr\$ 50.000 para Cr\$ 90.000, isso esconde, não a remuneração pelo *plus*, mas um verdadeiro reajustamento, no preço do todo, pois comparados os dois prédios, isto é, o principal e o Jardim, êste representa menos de 1/6 daquele. Assim, o aluguel do prédio menor não poderia ir além de Cr\$ 8.333 (cfr. as plantas de fls. 10 da ação e a fls. 9, do Proc. 3.304.893).

O testemunho do nobre Deputado Miécimo da Silva não me convenceu. S. Exa. se preocupa muito em caracterizar as salas do Jardim como lojas, para enfatizar a eventualidade de um contrato de locação comercial. Entretanto, nessa hipótese, elas teriam de sofrer obras de adaptação, pois,

rest of the promisee, that is, his claim or demand to be assured in the expectation created, which has become part of his substance.

In civil-law countries the interest of the promisee, and thus the social interest in the security of transactions, is secured to cover promises generally. The traditional requirement of a *causa civilis*, a civil, i. e., legal, reason for enforcing a pact, gave way before (cedeu perante) the teaching of the Church that promises ought to be kept and the enforcement of promises as such in the canon law reinforced by natural-law ideas in the eighteenth century. POTHIER gave over (abandonou) the contract categories of the Roman law as being “very remote from simplicity”. Then came the rise of the will theory of legal transactions in the nineteenth century. French law made intention of gratuitously benefiting another a *causa* (eis aí a intenção gratuita de beneficiar como causa de obrigação, gerando o absurdo contrato de doação). The Austrian code of 1811 presumed a *causa*, requiring a promisor to prove there was none. And this means that he must prove the promise was not a legal transaction — that there was no intention to enter into a binding undertaking. In the result, abstract promises, as the civilian calls them, came to be enforced equally with those

de acôrdo com a planta de fls. 10, dos presentes autos, não dispõem de portas frontais, abrindo-se tôdas por dentro de uma varanda. Na frente, só contam com janelas.

De tudo isso, resulta que era superfetação a cláusula primeira do contrato, ao descrever, minudentemente, os cômodos locados.

Basta dizer que não é do *id quod plerumque accidit* essa norma.

Nas locações de imóveis, nunca se cuida de considerar a área e o número das peças da coisa.

Dêsse modo, dispondo o Código Civil que “nas declarações de vontade se atenderá mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem” (art. 85), tenho por firme que a proposta e a aceitação, sôbre o negócio em exame, envolviam como objeto da locação todo o imóvel do Autor, todo o compreendido nas suas confrontações, de que avultava o prédio maior, por ser o principal, e diminuía o do Jardim de Infância, por ser o acessório.

Isto pôsto, julgo improcedente o pedido inicial; condeno o vencido em honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sôbre o valor da causa, e nas custas do processo.

P. R. I.

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 1965.

VIVALDE BRANDÃO COUTO
Juiz de Direito

which came under some formal Roman category and with those having a substantial presupposition. Modern continental law, apart from certain requirements of proof, resting on the same policy as our Statute of Frauds, asks only, Did the promisor intend to a binding duty?” (*An Introduction to The Philosophy of the Law*, capítulo 6, págs. 133/134, 3.^a ed., Yale University Press).

Sem entrar no problema da causa da obrigação, podemos concluir que o contrato é uma promessa recíproca entre as partes, juridicamente válida.

Ainda muito haveria que dizer sôbre o assunto, mas para encerrar um mero comentário à sentença transcrita, cabe tão-somente acrescentar que no sentido das teses acima esboçadas foi orientada a defesa do Estado, *cum grano salis*, isto é, com a devida concessão aos preconceitos forenses, representada principalmente pelo artigo 85 do Código Civil, que afinal teve a sua parte na decisão, e com uma alternativa pronta para qualquer eventualidade.

Rio de Janeiro, 28 de junho de 1966.

CELSON SOARES CARNEIRO
Procurador do Estado