



Rua Henrique Schaumann, 270, Cerqueira César — São Paulo — SP
CEP 05413-909

PABX: (11) 3613 3000

SACJUR: 0800 055 7688

De 2ª a 6ª, das 8:30 às 19:30

saraivajur@editorasaraiva.com.br

Acesso: www.saraivajur.com.br

FILIAIS

AMAZONAS/RONDÔNIA/RORIAMA/ACRE

Rua Costa Azevedo, 56 — Centro

Fone: (92) 3633-4227 — Fax: (92) 3633-4782 — Manaus

BAHIA/SERGIPE

Rua Aguiar Diniz, 23 — Brotas

Fone: (71) 3381-5854 / 3381-5895

Fax: (71) 3381-0959 — Salvador

BAURUR (SÃO PAULO)

Rua Monsenhor Clara, 2-55/2-57 — Centro

Fone: (14) 3234-5643 — Fax: (14) 3234-7401 — Baurur

CEARÁ/PIAUÍ/MARANHÃO

Av. Filomeno Gomes, 670 — Jacaracanga

Fone: (85) 3238-2323 / 3238-1384

Fax: (85) 3238-1331 — Fortaleza

DISTRITO FEDERAL

SIA/SUL, Trecho 2 Lote 850 — Setor de Indústria e Abastecimento

Fone: (61) 3344-2920 / 3344-2951

Fax: (61) 3344-1709 — Brasília

GOIÁS/TOCANTINS

Av. Independência, 5330 — Setor Aeroporto

Fone: (62) 3225-2882 / 3212-2806

Fax: (62) 3224-3016 — Goiânia

MATO GROSSO DO SUL/MATO GROSSO

Rua 14 de Julho, 3148 — Centro

Fone: (67) 3382-3682 — Fax: (67) 3382-0112 — Campo Grande

MINAS GERAIS

Rua Alim Paraíba, 449 — Logolândia

Fone: (31) 3429-8300 — Fax: (31) 3429-8310 — Belo Horizonte

PARÁ/AMAPÁ

Travessa Apinagás, 186 — Batista Campos

Fone: (91) 3222-9034 / 3224-9038

Fax: (91) 3241-0499 — Belém

PARANÁ/SANTA CATARINA

Rua Conselheiro Laurindo, 2895 — Prda Velha

Fone/Fax: (41) 3332-4894 — Curitiba

PERNAMBUCO/PARAIBA/X. G. DO NORTE/ALAGOAS

Rua Comendador do Bipo, 185 — Boa Vista

Fone: (81) 3421-4246 — Fax: (81) 3421-4510 — Recife

RIBEIRÃO PRETO (SÃO PAULO)

Av. Francisco Junqueira, 1255 — Centro

Fone: (16) 3610-5843 — Fax: (16) 3610-8284 — Ribeirão Preto

RIO DE JANEIRO/ESPÍRITO SANTO

Rua Visconde de Santa Isabel, 113 e 119 — Vila Isabel

Fone: (21) 2577-9494 — Fax: (21) 2577-8867 / 2577-9565

Rio de Janeiro

RIO GRANDE DO SUL

Av. A. J. Renner, 231 — Farrapos

Fone/Fax: (51) 3371-4001 / 3371-1467 / 3371-1567

Porto Alegre

SÃO PAULO

Av. Antártica, 92 — Barra Funda

Fone: PABX (11) 3616-3666 — São Paulo

ISBN 978-85-02-07000-4 obra completa

ISBN 978-85-02-13020-3 volume 2

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Wald, Arnoldo, 1932-

Direito civil : direito das obrigações e teoria geral dos contratos, 2 / Arnoldo Wald ; com a colaboração dos professores Semy Glanz, Ana Elizabeth Lapa Wanderley Cavalcanti e Lílana Minardi Poesani. — 20. ed. — São Paulo : Saraiva, 2011.

1. Contratos - Brasil 2. Obrigações (Direito) - Brasil I. Glanz, Semy. II. Cavalcanti, Ana Elizabeth Lapa Wanderley. III. Poesani, Lílana Minardi. IV. Título.

11-04150

CDU-347.4(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito das obrigações : Direito civil 347.4(81)
2. Brasil : Obrigações e contratos : Direito civil 347.4(81)

Diretor editorial Antonio Luiz de Toledo Pinto

Diretor de produção editorial Luiz Roberto Curia

Gerente de produção editorial Lúcia Alves

Editora Manuella Santos de Castro

Assistente editorial Aline Darcy Flor de Souza

Assistente de produção editorial Clarissa Boraschi Maria

Preparação de originais Maria Izabel Barreiros Bitencourt Bressan

Arte e diagramação Cristina Aparecida Agudo de Freitas

Mônica Landi

Revisão de provas Rita de Cássia Queiroz Gargat

Amélia Kassis Ward

Serviços editoriais Ana Paula Mazzuca

Vinícius Azevedo Vieira

Capa Studio BSS

Produção gráfica Marli Rampim

Impressão Bartina Gráfica

Acabamento Bartina Gráfica

Data de fechamento da edição: 20-4-2011

Dúvidas?

Acesse www.saraivajur.com.br

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Saraiva. A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo artigo 184 do Código Penal.

CAPÍTULO 6

EXECUÇÃO DA OBRIGAÇÃO: PAGAMENTO

Sumário: 1. Execução da obrigação. 2. Pagamento total e parcial. 3. Capacidade para pagar e receber. 3.1. Capacidade para pagar. 3.2. Capacidade para receber. 4. Objeto do pagamento e sua prova. Moeda. 5. Lugar e tempo do pagamento. 5.1. Lugar do pagamento. 5.2. Tempo do pagamento. 5.3. Vencimento antecipado. 6. Inadimplemento e mora. 6.1. Mora do devedor. 6.2. Mora do credor. 6.3. Purgação da mora. 6.4. Casos especiais.

1. Execução da obrigação

O dever jurídico imposto ao devedor, em favor do credor, na relação obrigacional pode ser cumprido direta ou indiretamente, voluntária ou involuntariamente.

O estudo da execução das obrigações abrange a análise das formas de cumprimento do dever jurídico, das consequências do inadimplemento (responsabilidade) e das garantias concedidas ao sujeito ativo da relação jurídica para a defesa dos seus interesses (garantias e tutela do crédito).

O cumprimento da obrigação, também denominado *pagamento* ou solução do débito, é a *execução da prestação pelo devedor na forma estabelecida* no ato jurídico ou na lei, de acordo com as normas fixadas quanto ao modo, tempo e lugar de sua realização¹.

O pagamento pressupõe a existência de uma dívida e a vontade de extingui-la (*animus solvendi*), devendo em tese ser feito pelo devedor ao credor. Na falta de uma relação jurídica, o pagamento configura-se como indevido, dando margem a uma ação do devedor para reaver o que pagou sem justo motivo (arts. 876 e s. do CC de 2002; arts. 964 e s. do CC de 1916).

O pagamento é direto quando ocorre a execução voluntária da obrigação e indireto quando a obrigação não se extingue pela forma previamente estabelecida, mas por dação em pagamento (entrega de objeto diferente do prometido), novação (modificação objetiva ou subjetiva da relação jurídica originária), compensação (extinção do débito do devedor em favor do credor em virtude da existência de outro do credor em favor do devedor), transação (acordo entre as partes para a liquidação das obrigações), confusão (quando as situações de credor e de devedor se confundem na mesma pessoa) ou pela remissão ou perdão da dívida.

A obrigação se extingue independentemente de pagamento no caso de realização de condição resolutiva ou advento de termo extintivo. A impossibilidade de cumprimento do dever jurídico em virtude de caso fortuito ou força maior constitui outra hipótese de extinção da obrigação.

No caso de inadimplemento injustificado, o credor pode recorrer ao procedimento judicial ou arbitral para exigir a execução forçada da obrigação. A sentença garante ao credor o que lhe era devido (*idem*), acrescido das perdas e danos pelo atraso, ou o equivalente (*id quod interest*), abrangendo o ressarcimento do dano causado e do lucro não auferido (*damnum emergens* e *lucrum cessans*).

Estudaremos, pois, sucessivamente: 1.º) o pagamento; 2.º) os meios indiretos de pagamento; e 3.º) o inadimplemento.

A natureza jurídica do pagamento é muito discutida pela doutrina, entendendo a lei e os autores que se trata, na realidade, de negó-

¹ *Pagamento* é termo genérico. Usa-se também *adimplemento*, que Orlando Gomes entendeu expressar a execução satisfatória, mas que o Código Civil italiano usa como gênero (em italiano *adempimento*). O termo "cumprimento" é também usado como

gênero, especialmente em Portugal. Entre nós também se usam os termos "execução e solução" (em latim *solutio* = pagamento). O não cumprimento é chamado, em geral, de *inadimplemento*. Por uma adaptação do termo, surge a palavra "inadimplência". O não pagador é chamado de inadimplente. V., adiante, o n. 6 deste Capítulo.

cio jurídico para o qual se exige a capacidade de direito e de fato, assim como a livre manifestação de vontade por parte dos interessados. O aspecto unilateral ou bilateral do pagamento depende do modo de ser executada a obrigação. Se esta consiste em não fazer alguma coisa, contendo um dever de abstenção, o pagamento ou cumprimento certamente independerá de qualquer interferência do credor (v. g., dever de não construir além de certo gabarito). Se, ao contrário, o dever jurídico for de dar alguma coisa, a interveniência do credor poderá ser necessária para a aceitação da coisa prometida e a decorrente extinção da obrigação assumida.

2. Pagamento total e parcial

Conceito de pagamento: embora, na terminologia comum, o pagamento implique a entrega de certa quantia em dinheiro, juridicamente falando, *é pagamento todo cumprimento de obrigação*, importando em dar, fazer ou não fazer.

O pagamento é feito na forma estipulada, não podendo o credor ser obrigado a receber parcialmente o débito, salvo em casos especiais previstos pela lei, como na substituição do devedor por seus herdeiros, que só são responsáveis pelo débito na proporção dos seus quinhões (art. 1.997).

O dever de cumprir a obrigação incumbe ao devedor e aos seus herdeiros, se o débito não for personalíssimo. Os sucessores se substituem ao falecido em todas as vantagens e deveres de caráter patrimonial que tenha, salvo se existir um vínculo de intuito pessoal. Assim, por exemplo, os herdeiros de eminente pintor que se comprometera a fazer determinado quadro não estão sujeitos ao cumprimento dessa obrigação, que foi contraída atendendo-se às condições especiais do falecido. De acordo com o princípio citado, a lei estabelece limites a certas responsabilidades. Desse modo, a responsabilidade pela fiança limita-se ao tempo, decorrido até a morte do fiador (art. 836). O conceito de obrigação personalíssima foi estruturado pela jurisprudência, considerando-se que a morte de uma das partes extingue as obrigações de um contrato de corretagem ou de mediação, em virtude de se tratar, na realidade, de caso de locação de serviços. Discutiu-se qual o valor da cláusula incluída em contrato dessa espé-

cie que obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, alegando-se que os contratos feitos pelo falecido não podiam tolher a liberdade de disposição por parte dos herdeiros.

A parte que promete fato de terceiro, no caso de inadimplemento, responde pelas perdas e danos (art. 439). Alguém pode prometer vender bem alheio, desde que mencione, no instrumento de promessa de venda, que o bem em questão pertence a outrem. Se o terceiro não cumprir a obrigação assumida, quem se comprometeu pelo seu ato deve indenizar os prejuízos decorrentes do inadimplemento. A promessa de venda de objeto alheio como sendo próprio do promitente é crime e constitui ato ilícito, ensejando também o direito, para a outra parte contratante, de obter a indenização das perdas e danos.

3. Capacidade para pagar e receber

3.1. Capacidade para pagar

Qualquer pessoa pode pagar uma dívida, sua ou de outrem. Mas o atual Código Civil, seguindo a posição do Código de 1916, distingue: o pagamento pode ser feito por terceiro *interessado* ou por terceiro *não interessado*. O termo *interessado* aí tem sentido técnico: é aquele que pode ser responsabilizado pelo débito, como, por exemplo, o avalista ou um terceiro garantidor da dívida. No entanto, se alguém é parente ou amigo do devedor e deseja auxiliá-lo, também pode pagar, mas os efeitos são diversos.

A obrigação extingue-se pelo pagamento da dívida por qualquer interessado (devedor, coobrigado, fiador, herdeiro do devedor, adquirente do imóvel hipotecado) a quem é lícito fazê-lo em nome próprio, sub-rogando-se no direito do credor. Em virtude do estabelecido no art. 346 do CC, ocorre a sub-rogação de pleno direito em favor:

“I — do credor que paga a dívida do devedor comum;

II — do adquirente do imóvel hipotecado que paga a credor hipotecário, bem como do terceiro que efetiva o pagamento para não ser privado de direito sobre imóvel;

III — do terceiro interessado, que paga a dívida pela qual era ou podia ser obrigado, no todo ou em parte”.

O pagamento também pode ser feito por terceiro *não interessado*. Se fizer em nome próprio, o terceiro pode tão somente obter o reembolso do que pagou, mas não se sub-roga nos direitos do credor (art. 305). Havendo oposição do devedor ao pagamento do seu débito por outrem ou não tendo conhecimento da ação de terceiro, este não terá direito ao reembolso do que pagou, se o devedor tinha meios para ilidir a ação (art. 306).

O princípio básico do nosso direito é, pois, que *qualquer pessoa pode pagar*, desde que o faça em nome do devedor (art. 304 e seu parágrafo único), sendo facultado ao terceiro *interessado* o pagamento em seu próprio nome, com sub-rogação nos direitos do credor contra o devedor.

O devedor não se pode opor ao pagamento por terceiros, ou melhor, a sua oposição não invalida ou impede o pagamento, importando apenas em restringir os direitos do pagador contra ele. Não pode, todavia, o terceiro, piorar a posição do devedor. Assim, se pagar o débito antes do vencimento, somente após este poderá exigir do devedor o reembolso da quantia despendida (art. 305, parágrafo único). Se o devedor tinha a possibilidade de compensar débito e crédito com o credor, o terceiro não interessado, que pagou, só poderá exigir do devedor o pagamento da quantia não sujeita à compensação.

A *diferença* de tratamento no caso de pagamento por *terceiro interessado* ou *não interessado* explica-se pela situação do pagador no tocante à relação jurídica. O terceiro interessado que paga está defendendo direta ou indiretamente o seu patrimônio, e é justo que a lei lhe assegure a ação regressiva contra o devedor. O terceiro não interessado, ao contrário, interfere em relação jurídica que não tem incidência alguma sobre o seu patrimônio. Pratica um ato imiscuindo-se na vida alheia, movido por razões ou sentimentos que variam desde a filantropia e a solidariedade até, eventualmente, a política e a vontade de tirar vantagem de dificuldades alheias. O terceiro não interessado pagou porque quis, sabendo que a dívida não lhe podia ser cobrada. Não lhe é, pois, lícito exigir qualquer vantagem do devedor. O fundamento da sua ação contra o sujeito passivo da relação jurídica deve ser o enriquecimento sem causa. O devedor deve indenizar o pagador não interessado dentro dos limites do proveito próprio

decorrente do pagamento e até no máximo o valor deste, pois não se admite que o terceiro não interessado venha a auferir lucro pagando dívida alheia e sub-rogando-se nos direitos do credor para exigir do devedor mais do que o credor estava pedindo.

Se o terceiro não interessado tem possibilidade de pagar em nome do devedor, não poderá, todavia, por falta de legitimação ativa, usar dos meios conducentes à exoneração do devedor no caso de recusa do credor em receber o pagamento (ação de consignação em pagamento), embora ao terceiro interessado seja dado usar tal ação.

O pagador deve ter capacidade de fato e ser proprietário da coisa com a qual faz o pagamento. Só terá eficácia o pagamento que importar em transmissão de propriedade quando feito por quem possa alienar o objeto vendido (art. 307), pois, feita por quem não é proprietário, a tradição não transfere a propriedade (art. 1.268). Se, todavia, o adquirente estiver de boa-fé e o alienante vier a adquirir depois o domínio da coisa, a transferência será considerada revalidada, desde o momento em que ocorreu a tradição (art. 1.268, § 1.º). Se o pagamento for de coisa fungível, havendo boa-fé do credor, o terceiro proprietário da coisa não poderá reavê-la se o credor a consumiu (art. 307, parágrafo único). São restrições que a lei estabelece ao princípio geral segundo o qual o pagador deve ser proprietário da coisa entregue em pagamento, atendendo à boa-fé do credor e visando evitar fraudes após a realização do pagamento.

O credor não pode recusar o pagamento realizado nas condições fixadas pela lei ou pelo negócio jurídico, quer seja feito diretamente pelo devedor, quer seja por terceiro interessado ou não, salvo tratando-se de obrigação de fazer na qual se tenha atendido às condições pessoais do devedor. Se o negócio jurídico não contiver disposições a esse respeito, recorrer-se-á aos usos e costumes locais. A obrigação de fazer tem caráter personalíssimo quando se incumbe um artista de realizar determinada obra, um advogado de defender certo processo, um cirurgião de proceder a uma operação. Existe uma situação distinta quando o contrato de prestação de serviços é feito não com uma pessoa física, mas, por exemplo, com um escritório de advocacia, podendo na hipótese a defesa ser feita por qualquer dos componentes do escritório, não devendo, salvo consentimento do cliente, haver

substabelecimento para outro escritório de nível diferente, pois, na obrigação de fazer, o credor não é obrigado a aceitar a prestação de terceiro quando for convencionado que o devedor o faça pessoalmente. Tal noção se aplica mesmo na falta de convenção explícita, desde que, correntemente, em virtude da natureza da relação jurídica, entenda-se que a obrigação de fazer tem caráter personalíssimo, decorrendo das qualidades pessoais do devedor.

3.2. Capacidade para receber

O pagamento deve ser feito ao credor, aos seus sucessores ou ao seu representante legal, judicial ou convencional.

Nos casos de incapacidade do credor, o pagamento deverá ser feito a quem de direito. A incapacidade pode ser geral, como ocorre quando se trata de incapacidade absoluta ou relativa, em que o pagamento deverá ser feito respectivamente ao representante do credor ou a este último devidamente assistido; e de incapacidade para o fim específico de receber o crédito, quando este está penhorado, arrestado ou sequestrado, devendo o pagamento ser feito ao depositário judicial. Para que a penhora, o arresto, ou o sequestro recaiam em dinheiro existente em mão de terceiro, notificar-se-á este para que não pague ao executado, passando o devedor a ser considerado como depositário para todos os efeitos legais, só se exonerando da obrigação depois de depositada a quantia devida (arts. 671 e s. do CPC). Feita a penhora em dinheiro e ação do devedor, o exequente será havido como sub-rogado até a concorrência do seu crédito no direito do executado (art. 673 do CPC), se não preferir requerer a alienação judicial do direito penhorado.

Havendo dúvida de quem pode receber, incumbe ao devedor consignar judicialmente o pagamento, cabendo ao juiz finalmente decidir a quem deverá ser feito (art. 895 do CPC).

O falido não pode receber pagamento, pois a massa é representada pelo síndico, existindo, no caso, incapacidade específica em virtude da qual ao falido não é lícito dar quitação dos créditos existentes em seu favor.

A representação do credor, como já vimos, pode ser legal, judicial ou convencional.

Representação legal é a decorrente da própria lei, em virtude da qual os absolutamente incapazes são representados na vida civil pelos seus pais, tutores ou curadores. O instituto correspondente, para os relativamente incapazes, é a assistência. Se o credor for absolutamente incapaz, o pagamento deverá ser feito ao representante legal; se for relativamente incapaz, será feito ao credor devidamente assistido. Alguns autores entendem que o representante legal do incapaz necessita de autorização do juiz para receber o capital pertencente ao interdito. Entendemos que inexistente tal necessidade, desde que não haja transação. Para transigir, torna-se indispensável a autorização judicial, mas não para receber créditos do incapaz.

A representação judicial é fruto de nomeação pelo magistrado. O inventariante, representante do espólio, o síndico, representante da massa falida, o depositário judicial são nomeados, na forma da lei, pelo juiz para praticar certos atos, tendo capacidade para receber e dar quitação, embora necessitando, em certos casos especiais, de autorização do juiz. Função simétrica à do síndico, mas com poderes muito mais limitados, exerce o comissário na concordata, devendo zelar pela proteção dos interesses dos credores.

A representação convencional advém do mandato, pelo qual o mandatário passa a representar o mandante. O mandato pode ser *explícito* quando o mandatário se apresenta com procuração do mandante para receber os seus créditos. Pode ser *tácito* quando é *portador da quitação* ou quando se encontra na *situação aparente* de representante ou preposto do credor, como, por exemplo, o caixa de um banco ou de uma loja.

A lei, protegendo as *aparências* e a *boa-fé* do credor, no art. 309 do CC, considera válido o pagamento feito ao credor putativo, ou seja, àquele que tem todas as características de credor, embora não o seja. É credor putativo aquele que se apresenta com um título aparentemente válido, embora posteriormente seja o mesmo julgado nulo. Assim, o síndico de um edifício que foi eleito, conforme ata da assembleia geral, está autorizado a receber as contribuições do condomínio, sendo considerado tal pagamento válido, mesmo se depois vier a ser anulada a assembleia por qualquer vício de forma.

Se o pagamento é feito ao credor incapaz de quitar, tendo o devedor ciência dessa incapacidade, só valerá nos limites em que reverteu em favor do beneficiado (art. 310).

Em resumo, o pagamento deve ser feito ao credor ou aos seus representantes, só valendo o pagamento feito ao incapaz quando ratificado pelo credor após a recuperação da sua capacidade ou dentro dos limites em que ele realmente se beneficiou com o pagamento ou em que este reverteu em seu proveito, considerando-se válido e bem feito o pagamento ao credor putativo, havendo boa-fé do devedor.

O pagamento feito indevidamente obriga o devedor a pagar novamente. Quem paga mal paga duas vezes. O devedor poderá, todavia, reaver daquele a quem pagou indevidamente o montante pago, fundamentando-se nas regras sobre pagamento indevido (arts. 876 e s.) e da vedação do enriquecimento sem causa, agora expressamente previsto no art. 884.

4. Objeto do pagamento e sua prova. Moeda

O devedor que paga tem direito à quitação regular, ou seja, à prova do pagamento feito, podendo reter o pagamento, sem incorrer em mora, enquanto lhe for recusada a quitação (art. 319).

O pagamento é feito na forma estabelecida pela lei ou pelo negócio jurídico e, tratando-se de obrigações pecuniárias, far-se-á em moeda corrente no lugar do cumprimento da obrigação (art. 315). O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que é devida, ainda que mais valiosa. Assim, também não está obrigado o credor a receber pagamento que não seja em moeda corrente, ficando ao seu exclusivo critério aceitar ou não ordem de pagamento ou cheques, visados ou não.

A quitação admite qualquer forma, devendo ser escrita desde que o montante da dívida seja superior ao décuplo do maior salário mínimo (art. 401 do CPC). A redação do art. 320 do CC expressamente ressalta que a quitação pode ser dada por instrumento particular, devendo conter o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor ou de quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento e a assinatura do credor ou de seu representante. Ademais, o parágrafo

único do referido art. 320 estabelece: "Ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá a quitação, se de seus termos ou das circunstâncias resultar haver sido paga a dívida". Mesmo assim, é aconselhável que a quitação esclareça qual o documento ou o fato que originou a dívida, mencionando ainda se houve ou não a cobrança de juros ou de qualquer espécie de despesas.

Se o credor se recusar a dar quitação, cabe ao devedor consignar judicialmente o pagamento, valendo como quitação a sentença judicial que julgar procedente a ação.

Nos débitos, cuja quitação consiste na devolução do título (v. g., nota promissória), perdido este, pode o devedor exigir, retendo o pagamento, declaração do credor que inutilize o título desaparecido (art. 321). A posse do título pelo credor implica presunção *juris tantum* (admitindo prova em contrário) de que o título não foi pago. A prova em contrário pode ser feita mediante apresentação de depósito bancário ou de fotocópia de cheque pelo qual foi feito o pagamento. Em casos especiais, o credor pode reter o título. Assim ocorre quando o mesmo título cria obrigações para diversos devedores em favor do credor, não podendo dele abrir mão o credor antes do pagamento de todos os débitos pelos devedores. Perdido o título ao portador, o processo de recuperação é feito na forma dos arts. 907 e s. do CPC.

Havendo pagamentos periódicos, presume-se *juris tantum* que o recebimento do pagamento da prestação posterior implique a quitação das prestações anteriores. É o que se dá na hipótese de pagamento de aluguéis na locação e das duplicatas sucessivas na venda de um objeto em prestações. Admite-se, todavia, a prova contrária, que pode consistir na ressalva existente no próprio recibo ou em outros documentos ou mesmo na correspondência entre as partes (art. 322 do CC).

A quitação do capital, sem ressalva, faz presumir o pagamento dos juros (art. 323). A entrega do título ao devedor firma a presunção *juris tantum* de pagamento, podendo, todavia, a quitação ser impugnada, desde que o credor prove, no prazo de sessenta dias, que não ocorreu o pagamento, tendo a quitação sido obtida pelo devedor fraudulentamente (art. 324).

Salvo convenção em contrário, presume-se que corram por conta do devedor as despesas com o pagamento e a quitação. Tal presun-

ção extingue-se, todavia, se ocorrer aumento por fato do credor, caso em que a despesa acrescida será por conta do credor (art. 325).

A estipulação de pagamento em certa espécie de moeda ou em moeda estrangeira, permitida pelo Código Civil de 1916, foi vedada pela legislação subsequente (Dec. n. 23.501/33, substituído pelo Dec.-Lei n. 857/69; Lei n. 9.069/95; e Lei n. 10.192/2001)², ressalvados os casos de contratos internacionais, nos quais é garantida ao devedor a opção entre o pagamento na espécie designada e o seu equivalente em moeda nacional corrente, no lugar da prestação, ao câmbio do dia. Nessas hipóteses, havendo mora do devedor e tendo o ágio variado entre o dia do vencimento e o do pagamento, o credor pode optar por um deles não se havendo estipulado câmbio fixo. O Código Civil de 2002, em seu art. 318, reafirma a vedação de convenção de pagamento em moeda estrangeira, fazendo ressalva, todavia, às permissões previstas na legislação especial.

Se o pagamento se fizer por medida ou peso, entender-se-á que as partes aceitaram as medidas do lugar da execução, desde que outra coisa não tivessem estipulado (art. 326). Assim, a referência à saca de café ou ao alqueire de terra deverá ser entendida de acordo com os usos e costumes dominantes no local da execução.

5. Lugar e tempo do pagamento

5.1. Lugar do pagamento

As dívidas são *portables* ou portáteis (de ir, diz Pontes de Miranda) quando devem ser pagas no domicílio do credor ou onde ele indicar. São *quérables* ou quesíveis (de ir buscar, diz Pontes de Miranda) quando pagáveis no domicílio do devedor. Em relação às primeiras, a mora surge em virtude de omissão do devedor, por não ter mandado o pagamento ao lugar estabelecido, enquanto nas segundas a mora depende de recusa do devedor em pagar o débito quando o credor manda recebê-lo. A consequência prática da dis-

² Sobre a possibilidade de utilização de moeda estrangeira como indexador, ver acórdãos do STJ proferidos nos REsp's 164.765 e 239.238, *Revista de Direito Bancário, do Mercado de Capitais e da Arbitragem*, n. 10, p. 151 e 161.

tinção é que, para evitar a mora, aconselha-se ao devedor de débito portátil a consigná-lo, enquanto tal providência não é básica se a dívida for quesível, pois o credor terá de fazer a prova de que mandou receber e de que o devedor se recusou a efetuar o pagamento.

A norma geral, estabelecida no art. 327 do CC de 2002, que seguiu o disposto no art. 950 do Código de 1916, considera, salvo convenção em contrário, que o pagamento deve ser feito no domicílio do devedor, no momento do vencimento da obrigação. Havendo pluralidade de domicílios ou mais de um lugar indicado para o pagamento, cabe a opção ao credor.

Existem várias exceções ao princípio fixado no referido art. 327, decorrentes da própria lei, da natureza das obrigações, das circunstâncias ou de convenção entre as partes.

Se o objeto do pagamento for a transferência de um imóvel ou abranger prestações relativas a ele, far-se-á o pagamento no lugar onde está situado o bem (art. 328)³.

Pode a natureza da obrigação implicar o pagamento do débito em determinado lugar, que não seja o domicílio do devedor. Se uma das partes se obriga a fazer a construção de um prédio, é evidente que esta deve ser feita no terreno que as partes indicaram para tal fim. Se um professor se obriga a dar aulas numa faculdade, no imóvel desta é que as aulas deverão ser ministradas.

O Código Civil de 2002 introduziu ainda duas novas regras referentes ao lugar do pagamento. A primeira está prevista em seu art. 329 e estabelece que, se houver motivo grave que impeça a realização do pagamento no lugar acordado, o devedor poderá fazê-lo em outro local, desde que não haja prejuízo para o credor. A segunda inovação está aposta em seu art. 330 ao prever que, com o pagamento reiterado em outro local, presume-se que o credor renunciou ao lugar previamente acordado no contrato.

³ A palavra "prestações" significa algo que deva ser feito no imóvel: consertos, benfeitorias etc. O aluguel, por exemplo, pode ser pago noutro lugar.

5.2. Tempo do pagamento

Normalmente, o negócio jurídico criador da obrigação estabelece a época do pagamento. No caso de silêncio das partes e desde que não exista disposição legal em sentido contrário, o credor pode exigir o pagamento imediatamente (art. 331), salvo se a execução tiver de ser feita em lugar diverso (mandar para o exterior certa mercadoria), ou exigir tempo (construir um edifício) (art. 134), casos em que o prazo será fixado de acordo com os usos e costumes locais, dependendo de notificação prévia feita pelo credor ao devedor. No caso do mútuo, não se tendo convencionado prazo, estabelece a lei que, sendo de dinheiro, o vencimento não ocorrerá antes de trinta dias (art. 592). No contrato de depósito, o depositário é obrigado a devolver a coisa depositada logo que exigida (art. 629). No caso de comodato sem prazo, o comodatário tem obrigação idêntica desde que tenha sido ultrapassado o tempo necessário para atender ao uso ao qual o objeto se destinava (art. 581).

Em cada caso concreto, na falta de estipulação das partes, caberá ao juiz fixar o prazo razoável para o cumprimento da obrigação, o mesmo ocorrendo quando tal prazo ficou ao arbítrio exclusivo do devedor.

As obrigações condicionais cumprem-se na data do implemento da condição, cabendo ao credor a prova de que o devedor teve ciência do advento da mesma (art. 332).

O prazo numa obrigação pode ser *essencial* ou *acidental*. É essencial quando a prestação só apresenta interesse econômico para o credor desde que cumprida em determinado momento. Assim, quem necessita tomar um trem em determinado horário, para assistir numa outra cidade a uma conferência, e por esse motivo contrata, com um chofer de táxi, o seu transporte até a estação em certa hora, só tem interesse na condução no momento fixado, e de nada lhe serve que o carro venha buscá-lo um dia depois ou um dia antes. O prazo no caso é essencial. Ao contrário, o mutuante que exige a devolução da quantia mutuada pode, em tese, recebê-la tanto num dia como no outro, desde que acrescida dos juros combinados (ver, adiante, *Mora*).

Os prazos visam beneficiar, conforme a hipótese, o devedor ou o credor. O beneficiado com o prazo a ele pode renunciar. Se, por

exemplo, foi dado o prazo de seis meses ao devedor para pagar uma dívida pecuniária, nada impede que faça o pagamento anteriormente. Se, ao contrário, o prazo foi estabelecido em favor do credor, que só será obrigado a armazenar determinada quantia de sacas de café, no próximo dia 1.º de janeiro, o devedor só pode entregar a mercadoria prometida na data marcada, salvo acordo em contrário entre as partes, pois o devedor não pode piorar a situação do credor, onerando-o com despesas de armazenagem por um prazo não previsto na relação contratual.

Algumas vezes não se sabe em favor de quem o prazo foi estabelecido, presumindo-se então, até prova em contrário, que existe em favor do devedor⁴.

5.3. Vencimento antecipado

A lei concede ao credor o direito de cobrar a dívida antes do seu vencimento em algumas hipóteses especiais, que revelam a insolvência do devedor, como as mencionadas no art. 333:

“I — no caso de falência do devedor, ou de concurso de credores;

II — se os bens, hipotecados ou empenhados, forem penhorados em execução por outro credor;

III — se cessarem, ou se se tornarem insuficientes, as garantias do débito, fidejussórias, ou reais, e o devedor, intimado, se negar a reforçá-las”.

Neste caso, se houver solidariedade passiva entre os devedores, a antecipação de vencimento relativa a um dos devedores não importa em vencimento do débito dos coobrigados solidários (art. 333, parágrafo único).

Também são causas de vencimento antecipado dos débitos as hipóteses elencadas no art. 1.425 do Código Civil vigente, que são, por exemplo, a deterioração e o perecimento da coisa dada em garantia (incisos I e IV, §§ 1.º e 2.º).

⁴ RTJ, 78/813.

Ressalta-se que o disposto no art. 77 da Lei n. 11.101, de 9-2-2005 (Lei Falimentar) estipula que, com a decretação da falência da empresa, as dívidas terão seu vencimento antecipado. Além disso, de acordo com a Lei n. 6.024, de 13-3-1974, a decretação da liquidação extrajudicial de instituições financeiras e seguradoras tem como um dos seus efeitos o vencimento antecipado das obrigações da liquidanda (art. 18, b).

6. Inadimplemento e mora

O inadimplemento ou não cumprimento da obrigação na maneira estipulada pode revestir formas diversas. A destruição da coisa e a ilicitude do negócio jurídico, em virtude de lei nova, importam em impedir de modo definitivo o cumprimento da obrigação. O inadimplemento total, cabal e definitivo pode ser fortuito ou culposo, ensejando, na última hipótese, a responsabilidade do inadimplente. Pode, diversamente, ter havido um simples atraso no adimplemento da obrigação, que não foi cumprida no tempo fixado, mas o foi posteriormente. Esse atraso ou retardamento importa num inadimplemento temporário, quer por parte do devedor (*mora debitoris* ou *mora solvendi*), quer por parte do credor (*mora creditoris* ou *mora accipiendi*).

Torna-se, pois, necessário distinguir o inadimplemento propriamente dito da simples mora, por serem diferentes os efeitos de ambas as situações. Em certo tipo de obrigações, como, por exemplo, as de não fazer, não se admite a mora, pois qualquer violação de dever de abstenção importa necessariamente no inadimplemento. Do mesmo modo, quando o prazo é essencial à relação jurídica, o atraso torna a prestação *inútil* ao credor, que pode exigir a satisfação das perdas e danos. A distinção entre mora e inadimplemento foi feita entre nós, com rara felicidade, por Agostinho Alvim⁵, salientando o professor paulista que, *na mora, ainda há possibilidade de ser cumprida a prestação, enquanto no inadimplemento absoluto o devedor está na*

*impossibilidade de cumprir a obrigação porque esta se tornou inútil para o credor*⁶.

O Código Civil, no parágrafo único do art. 395, dispõe que: “Se a prestação, devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos”. Ocorre que não é devido à mora, mas ao atraso, que se torna inútil a prestação. Assim, nos casos em que o ator ou cantor comparece ao teatro após o horário e os espectadores foram dispensados; o costureiro entrega uma fantasia para o carnaval depois do carnaval; a fábrica entrega produtos de Natal depois da época; não há mora, mas inadimplemento absoluto.

Mora é o retardamento culposo no cumprimento da obrigação, quando a prestação ainda é útil para o credor. Mas o Código Civil não se contenta com o elemento *tempo*, e adita ao tempo o *lugar* e a *forma* convencionados ou estabelecidos em lei (art. 394 do CC). O antigo Código apenas mencionava a mora quando não fosse observado o *convencionado*. A nova disciplina traz configuração da mora quando não for respeitado o tempo, o lugar ou a forma *que a lei ou a convenção estabelecer*. Dessa forma, entendemos que a pequena modificação configura-se como uma correção, pois nem sempre há convenção, e a mora surge também de ato ilícito. Em vista disso, Agostinho Alvim bem defendeu a substituição do termo *convencionados* por *devidos*.

6.1. Mora do devedor

A *mora debitoris* pressupõe uma dívida líquida e certa, vencida e não paga em virtude de culpa do devedor. No campo dos negócios jurídicos, não há mora se a dívida não for líquida, ou seja, certa quanto à sua existência, e ao seu valor, ou se não for vencida, dependendo de termo ou de condição. O elemento culpa para caracterizar a mora está explícito no capítulo do Código Civil que regula a maté-

⁵ Agostinho Alvim, *Da inexecução das obrigações e suas consequências*, 4. ed., São Paulo, 1972, p. 51 e s.

⁶ Ex.: a entrega do vestido de noiva após o casamento.

ria: "Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora" (art. 396 do Código Civil).

Uma vez que haja mora, o devedor responde também pela impossibilidade da prestação resultante de caso fortuito ou força maior, salvo se provar a isenção de culpa ou que o dano ainda sobreviria se a obrigação fosse oportunamente desempenhada. É a perpetuação da obrigação, havendo culpa do devedor pela mora (art. 399 do Código Civil).

A constituição em mora se realiza, na legislação civil brasileira, de pleno direito, ou seja, pelo simples advento do termo ou decurso do prazo, sem necessidade de qualquer interpelação judicial⁷. É o princípio *dies interpellat pro homine* (art. 397). Com a unificação do direito obrigacional, não há mais diferença de regime jurídico para as obrigações comerciais e civis, deixando de existir, portanto, o tratamento diferenciado com relação à mora. Anteriormente, para a constituição do devedor em mora, o Código Comercial exigia a notificação do devedor, mesmo vencendo-se a obrigação em data, termo ou prazos certos (art. 138 do CCom.). Não havendo vencimento para a obrigação, torna-se imprescindível a notificação, judicial ou extrajudicial, para que o devedor esteja em mora (art. 397, parágrafo único, do CC).

Nas obrigações oriundas de delito, ou seja, nos casos de responsabilidade por ato ilícito, o devedor é considerado em mora desde o momento em que foi cometido o ato ilícito (art. 398 do Código Civil), embora sendo ainda a responsabilidade ilíquida, pois o seu montante só se torna certo com a sentença transitada em julgado, o que fixa o seu valor.

É efeito da mora a responsabilidade do devedor pelas perdas e danos. Se o credor provar que a prestação, em virtude do atraso, se

⁷ Chama-se mora *ex re* (éks ré), ou imediata, decorrente do fato que lhe dá origem (vencimento, ato ilícito, descumprimento de obrigação de não fazer). Se a obrigação não é positiva (de dar ou fazer) e ao mesmo tempo líquida (certa quanto à existência e determinada quanto ao objeto – art. 1.533 do Código de 1916, que não tem correspondente na nova disciplina), depende de interpelação e chama-se mora *ex persona*.

tornou inútil para ele, a mora passará a ser equiparada ao inadimplemento. Já vimos que, em caso de mora, o devedor responde até pelos danos decorrentes de caso fortuito, salvo provando que tais danos também ocorreriam se não tivesse havido mora. A ocorrência de mora enseja também a incidência de juros mais correção monetária do débito, para garantir a plena restituição do credor à situação anterior à lesão de direito, e honorários de advogado, se for o caso (art. 395 do CC).

6.2. Mora do credor

Há mora do credor quando este se recusa a receber o que lhe é devido, na forma contratual ou legal (art. 394). A doutrina brasileira discute se a mora do credor necessita ou não, para a sua configuração, de culpa deste, entendendo a maioria dos autores que a simples recusa não justificada implica mora, independentemente da prova de culpa do credor. Os efeitos da *mora creditoris* importam em transferir a responsabilidade pela conservação da coisa ao credor, como se tradição tivesse havido, devendo o credor ressarcir o devedor pelas despesas que teve, depois da mora, pela conservação do bem e sujeitando-se ainda a recebê-lo pelo seu maior valor, se este oscilar entre o tempo do vencimento e o do pagamento, interrompendo, outrossim, o curso dos juros (art. 400). O devedor tem a faculdade de consignar ou depositar judicialmente a coisa no caso de mora do credor. *Não há, todavia, obrigação de consignar*, pois, embora seja a dívida *portable*, isto é, pagável no domicílio do credor, é aconselhável fazer a consignação em pagamento ou uma justificação comprobatória da recusa do credor em receber o que lhe era devido, a fim de evitar a posterior alegação da infração contratual por não ter sido o pagamento feito na forma e prazo estabelecidos.

6.3. Purgação da mora

O termo *purgar* significa purificar, limpar. Diz-se também emendar a mora.

O devedor purga a mora oferecendo a prestação acrescida da importância dos prejuízos até a data da oferta (art. 401, I). Se se

tratar de dívida em dinheiro, os prejuízos abrangerão os juros fixados, a correção monetária e, havendo ação judicial, as custas do processo e os honorários de advogado.

Se a mora for do credor, este receberá o pagamento sujeitando-se aos efeitos da mora até a mesma data (art. 401, II).

As leis civis conhecem alguns casos especiais de aplicação da purgação de mora, como a de locação de imóveis (Lei n. 8.245, de 18-10-1991).

Trata-se de um instituto genérico de direito civil, aplicável a todos os institutos *desde* que a *prestação* não se tenha tornado *inútil* para o credor.

6.4. Casos especiais

Em determinados casos surgiram dúvidas quanto ao momento em que ocorre a mora. Assim, determinando o Decreto-Lei n. 58, de 10-12-1937, que a mora depende de notificação do devedor pelo oficial do registro de imóveis, mesmo havendo data certa para o cumprimento da prestação (art. 14, § 1.º), discutiu-se a aplicação analógica do mesmo princípio às promessas de compra e venda de imóveis não loteados, sendo a jurisprudência dominante favorável à aplicação do texto especial contido na Lei dos Loteamentos. Na realidade, o Decreto-Lei n. 58 firmou, no caso, um princípio de exceção insuscetível de aplicação analógica ou extensiva a outras hipóteses, mas os tribunais e, posteriormente, a própria lei entenderam que devia haver notificação prévia para que se pudesse aplicar a cláusula resolutória expressa (v. Cap. 18, n. 101).

SÍNTESE	
6 — EXECUÇÃO DA OBRIGAÇÃO: PAGAMENTO	
1. Execução da obrigação	O dever jurídico imposto ao devedor em favor do credor na relação obrigacional pode ser cumprido direta ou indiretamente, voluntária ou involuntariamente. Também denominado pagamento, o cumprimento

	da obrigação é a execução da prestação pelo devedor na forma estabelecida no ato jurídico ou lei e de acordo com as normas fixadas quanto ao modo, tempo e lugar de sua realização. Pagamento pressupõe a existência de uma dívida e a vontade de extingui-la, devendo, em tese, ser feito pelo devedor ao credor.
2. Pagamento total e parcial	Pagamento é todo cumprimento de obrigação, importando em um dar, fazer ou não fazer. O credor não é obrigado a receber de forma diferente do que foi estipulado, nem mesmo de forma parcial, salvo nos casos previstos em lei.
3. Capacidade para pagar e receber	Qualquer pessoa pode pagar uma dívida sua ou de outrem. Mas é sempre necessário verificar se esse terceiro é interessado ou não. Terceiro interessado é aquele que pode ser responsabilizado pelo débito.
3.1. Capacidade para pagar	A obrigação extingue-se pelo pagamento da dívida por qualquer interessado, sendo que o terceiro interessado que cumpre a obrigação se sub-roga nos direitos do credor (art. 346). Por outro lado, quando quem paga a obrigação é um terceiro não interessado, se fizer em nome próprio, pode tão somente obter o reembolso do que pagou, mas não se sub-roga nos direitos do credor. Havendo oposição do devedor ao pagamento do seu débito por terceiro não interessado, este não terá direito ao reembolso do que pagou, caso o devedor demonstre que tinha meios para ilidir a ação. A <i>diferença</i> de tratamento no caso de pagamento por <i>terceiro interessado</i> ou <i>não interessado</i> explica-se pela situação do pagador no tocante à relação jurídica.

	O terceiro interessado que paga está defendendo direta ou indiretamente o seu patrimônio, e é justo que a lei lhe assegure a ação regressiva contra o devedor. O terceiro não interessado, ao contrário, interfere em relação jurídica que não tem incidência alguma sobre o seu patrimônio. Pratica um ato imiscuindo-se na vida alheia.
3.2. Capacidade para receber	O pagamento deve ser feito ao credor, aos seus sucessores ou ao seu representante legal, judicial ou convencional. Nos casos de incapacidade do credor, o pagamento deverá ser feito a quem de direito. Havendo dúvida de quem pode receber, incumbe ao devedor consignar judicialmente o pagamento. Contudo, a lei protege a <i>boa-fé</i> do credor, considerando válido o pagamento feito a credor putativo (art. 309). O pagamento feito indevidamente obriga o devedor a pagar novamente. Quem paga mal paga duas vezes.
4. Objeto do pagamento e sua prova. Moeda.	O devedor que paga tem direito à quitação regular, ou seja, à prova do pagamento feito, podendo reter o pagamento sem incorrer em mora, enquanto lhe for recusada a quitação. O pagamento deve ser feito na forma convencional ou conforme determina a lei. Quando em dinheiro, deve ser feito em moeda corrente no lugar do cumprimento da obrigação. O credor não é obrigado a receber coisa diversa da devida, ainda que mais valiosa. A prova da quitação se faz preferencialmente pela forma escrita, devendo conter informações sobre o valor, a espécie de dívida, o nome do devedor ou de quem está por ele pagando, o tempo e o lugar do pagamento, além da assinatura do credor

	ou seu representante. Nos débitos cuja quitação consiste na devolução do título, perdido este, pode o devedor exigir declaração do credor de que recebeu o pagamento. Contudo, presume-se o pagamento (presunção <i>juris tantum</i>) nas seguintes situações: a) na posse do título pelo credor; b) no pagamento da prestação posterior em dívidas periódicas implicando a presunção do pagamento das anteriores; c) na quitação do principal sem ressalvas, fazendo presumir o pagamento dos juros. Salvo convenção em contrário, presume-se que corram por conta do devedor as despesas com o pagamento e a quitação (art. 325).
5. Lugar e tempo do pagamento	Quanto ao lugar do pagamento as dívidas podem ser <i>portables</i> (portáteis — pagas no domicílio do credor ou onde ele indicar) ou <i>quérables</i> (quesíveis — pagas no domicílio do devedor). A regra geral do Código Civil é a dívida <i>quérable</i> . Contudo, podem haver exceções ao princípio da lei (art. 327) permitindo-se o pagamento em lugares diversos, por indicação legal, da natureza da obrigação e por vontade das partes.
5.1. Lugar do pagamento	
5.2. Tempo do pagamento	Normalmente o negócio jurídico criador da obrigação estabelece a época do pagamento. No silêncio das partes e desde que não exista disposição legal em contrário, o credor pode exigir o pagamento imediatamente, observando-se os limites da lei (art. 331).
5.3. Vencimento antecipado	A lei concede ao credor o direito de cobrar a dívida antes do seu vencimento em algumas hipóteses especiais que revelam a insolvência do devedor (art. 333). Nesse

	caso, se houver solidariedade passiva entre os devedores, a antecipação de vencimento relativa a um devedor não importa no vencimento do débito dos coobrigados solidários.
6. Inadimplemento e mora	O não cumprimento da obrigação pode ser total ou temporário. Quando é total, temos o inadimplemento da obrigação, e quando é temporário, temos a mora (atraso ou retardamento no cumprimento). Porém, estabelece o art. 395 do Código que se a prestação, devido à mora, tornar-se inútil ao credor, este poderá enjeitá-la e exigir satisfação das perdas e danos. Assim, podemos conceituar a mora como o retardamento culposo no cumprimento da obrigação (tempo, lugar e forma) quando a prestação ainda for útil para o credor.
6.1. Mora do devedor	A mora do devedor, também conhecida como <i>mora debitoris</i> , pressupõe uma dívida líquida e certa, vencida e não paga em virtude de culpa do devedor. É efeito da mora a responsabilidade do devedor pelas perdas e danos.
6.2. Mora do credor	A mora do credor, também conhecida como <i>mora creditoris</i> , ocorre quando o credor se recusa a receber o que lhe é devido. Os efeitos da mora do credor importam em transferir a responsabilidade pela conservação da coisa ao credor, como se houvesse a tradição. Nesses casos, o devedor poderá consignar em juízo o pagamento da obrigação.
6.3. Purgação da mora	O termo "purgar" significa purificar, limpar ou mesmo emendar a mora. O devedor pode purgar a mora oferecendo a prestação acrescida da importância correspondente

	ao prejuízo causado. Por outro lado, se a mora for do credor, este receberá o pagamento sujeitando-se aos efeitos daquela.
6.4. Casos especiais	O Decreto-Lei n. 58/37, convalidou, tanto pelas decisões dos tribunais como pela lei, que serão aplicadas às promessas de compra e venda de imóveis (loteados ou não) a notificação prévia da mora.