

CÉDULA DE PRODUTO RURAL

MP 2.017 DE 19-01-2000

Recurso re -
Relator Eminente Juiz ASTROGILDO DE FREITAS

QUANDO NÃO CONSTITUI ORDEM DE PAGAMENTO — REVOGAÇÃO LÍCITA**RESUMO**

- Não assiste qualquer razão ao apelante, eis que o cheque, que instruiu o processo de execução, não foi emitido como ordem de pagamento. - Infere-se do instrumento particular ..., que as partes denominaram de <<proposta para aquisição de imóvel>>, que o apelado depositou, em mão do apelante, o referido cheque, no valor de Cr\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), para garantia do seu direito de preferência. - Esse depósito somente considerado, como sinal e princípio de pagamento, após o aceite do vendedor, sendo o cheque emitido como simples garantia do seu direito de preferência. - Tanto a citada proposta quanto o cheque foram datados de 31-1-1985. - Tem-se, assim, interpretando-se literalmente a referida proposta que ela não obrigou o vendedor, tanto que o cheque foi emitido em nome da firma corretora. - Aliás, nesse particular, ressalte-se que essa prática foi introduzida, no mercado imobiliário, como uma forma irregular e censurável de especulação. - Para o mesmo imóvel, as companhias corretoras recebem dezenas de depósitos para garantia do direito de preferência. - Com as aplicações no sistema financeiro em alta, criou-se essa forma de captação, para giro de dinheiro alheio em proveito criminoso por parte dessas empresas imobiliárias. - Após um tempo razoável de aplicação, esses depósitos são devolvidos aos proponentes, sem qualquer correção, com a justificativa de que o vendedor não concordou com as condições propostas. - Na hipótese dos autos, o apelado, no dia seguinte, teria comunicado ao apelante que não se interessava pela concretização do negócio, por uma série de razões, dentre elas, a situação irregular do imóvel, tanto na Prefeitura quanto no Registro Geral de Imóveis... -

..... - O não pagamento deu-se, efetivamente, pela contra ordem do emitente, que estava amparado em razoável motivo. - Na verdade, o objeto da transação não oferecia documentação regular, e, sendo o cheque emitido como simples garantia do direito de preferência à sua aquisição, inexistindo ainda compromisso de compra e venda real e eficaz, nada impedia ao apelado proceder à sua revogação. - A Egrégia Quinta Câmara Cível do Tribunal de Alçada deste Estado já decidiu que: << Execução por título extrajudicial. Embargos do devedor. Cheque. Contra-Ordem. Liceidade. << Títulos nominativos não ingressados em giro, emitidos como sinal de negócio que não se concluiu. << Lícita é a revogação do cheque quando fundada em motivo justificado, como a falta de causa da obrigação subjacente, desde que não transferido a terceiro de boa fé >> (A.T.A., vol. 20, página 284, Relator: Eminente Juiz ASTROGILDO DE FREITAS). Ac. de 03-11-1987 Arquivo do EMFOR, TA/866 EMENTÁRIO FORENSE. Julho, 1988. Ano XL. Nº 476

EMENTA

Se o comprador desiste da transação, antes de receber a comunicação do aceite das condições pelo vendedor, o cheque, emitido como garantia, não está revestido na necessária liquidez e não constitui ordem de pagamento. Lícita a revogação do cheque, posto que fundada em motivo justificado.