

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

### INEXISTÊNCIA DE CULPA DO COMPRADOR — DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO SINAL - IMPOSSIBILIDADE

#### RESUMO

DO RELATÓRIO - Trata-se de ação em que se pleiteia a restituição em dobro de sinal dado em proposta de compra de imóvel. Conforme o relatório da sentença, a autora "teve notícia que o imóvel em questão não se encontrava inscrito ou registrado em nome dos vendedores, e, por tal fato, notificou neste mesmo dia aos vendedores solicitando a devolução do sinal dado, em dobro. Não atendido, ajuizou a presente ação. Requereu a procedência do pedido, instruído com os documentos de fls.". - Acolhido o pedido, o Tribunal confirmou a sentença, negando provimento à apelação dos réus, consoante acórdão assim ementado: "Compra e venda de imóvel. Se os promitentes-vendedores, tal como se comprometeram, não têm o imóvel registrado em seus nomes, mas apenas prenotada a promessa de compra e venda por ocasião da assinatura da escritura definitiva, fato ignorado pela promitente-compradora, tem esta motivos para desinteressar-se do negócio, arcando os outros com os ônus do desfazimento". - Rejeitados os embargos de declaração, sobreveio o recurso especial, fundado nas alíneas a e c. Negou-lhe seguimento o Desembargador MOLEDO SARTORI, nestes termos: "Os arts. 82, 115 e 134 do Código Civil, não podem ser tidos como violados pelo simples fato de que, além de não abordados na decisão, a mesma não considerou inválido o negócio jurídico ou suas cláusulas. De outro lado, ainda padecendo do vício da ausência de prequestionamento, também não negou o aresto que a promessa de compra e venda não estivesse prenotada, apenas que os recorrentes não tinham a propriedade do imóvel. Quanto ao art. 1.092, não é ele importante ao deslinde da controvérsia, não sendo versado no acórdão. Quanto à ofensa imputada pela não observância do art. 1.095, como bem salienta a recorrida, a condenação na devolução em dobro pela sentença não foi objeto do recurso de apelação, restando a questão sob o manto da coisa julgada. O art. 186 da Lei n. 6.015/73, não foi afrontado pelo mesmo motivo que se aduziu quanto ao disposto no art. 534 do Código Civil. Novamente impertinentes e não analisados os arts. 638, 639 e 640 do Código de Processo Civil, que tratam de hipótese absolutamente diversa da presente ação. Finalmente, o dissídio jurisprudencial restou indemonstrado, já que os arestos trazidos como paradigma, versam hipóteses diversas do objeto de julgamento neste feito. Sobre os fundamentos expostos, inadmito o recurso". - Dei provimento ao agravo apensado. - É o relatório. DO VOTO - Na proposta de compra assinada pelas partes no dia 06.01 constou que: I - "Neste ato é dada a importância de Cr\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões de cruzeiros). Saldo do preço - o saldo do preço, no valor de Cr\$ 261.000.000,00 (duzentos e sessenta e um milhões de cruzeiros) será pago corrigido pelo índice do IGMP, a partir desta data, da seguinte forma: Cr\$ 72.500.000,00 no dia 11.01.1993 a título de reforço de sinal, Cr\$ 43.500.000,00 no dia da lavratura da escritura que será realizada em 14.01.1993 na Av. ... e o restante do valor de Cr\$ 145.000.000,00 que será pago em 08.03.1993", e que II - "Aceita a proposta e não comparecendo o proponente na data ajustada para efetivar o compromisso, sua ausência será considerada como desistência do negócio, perdendo automaticamente, em favor do proprietário, a importância dada como reserva". - Conforme a sentença e o acórdão, a autora comparecera no dia 14, tomando, naquela ocasião, conhecimento da situação jurídica do imóvel: pela sentença, "Os elementos contidos nos autos levam à conclusão que a autora compareceu e que nesta data teve conhecimento da situação jurídica do imóvel"; pelo acórdão, "O fato indistinto nos autos é que, no dia 14 de janeiro de 1993, não tinham os apelantes como apresentar à apelada documentação comprovando encontrar-se o imóvel em seus nomes e devidamente regularizada. Possuíam, apenas, o título prenotado no RGI, o que não retirava a possibilidade de não poder ser feito o registro do mesmo.

Justificável, portanto, o desinteresse da apelada pela conclusão do negócio e nem estando ela obrigada a conceder prazo para a regulamentação da documentação, daí o acerto da decisão recorrida". - Em tal aspecto, indago eu, justifica-se se restituam em dobro as arras? Também pela sentença, os vendedores haveriam de arcar com esse ônus, "por ter criado situação impeditiva para a realização do negócio, mesmo porque na hipótese dos autos não ocorreu desde a data da assinatura das arras, até a data designada para a outorga da "escritur

#### **EMENTA**

Se quem deu o sinal não se arrependeu do contrato, desfeito por circunstâncias outras, não se impõe a restituição em dobro. Código Civil, arts. 1.094 e 1.095.