

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTABELECIMENTO DE ENSINO

83% DA DÍVIDA PAGA — EFEITOS

RESUMO

- Autores e réu firmaram pacto de promessa de compra e venda do imóvel descrito nas cláusulas segunda e terceira do instrumento de fls. - área de 3.010,00m2 com respectivas benfeitorias (chalés, casa sede e piscina) - pelo preço certo e ajustado de R\$104.400, 00 (cento e quatro mil e quatrocentos reais), do qual receberam, no ato de assinatura daquele instrumento, a quantia de R\$87.400,00 (oitenta e sete mil e quatrocentos reais), ficando o restante, ou sejam: R\$17.000,00 (dezesete mil reais) para serem pagos da seguinte forma R\$5.000,00 (cinco mil reais), em 08-10-97, e o respectivo saldo em 12 parcelas mensais e consecutivas de R\$1.000,00 (mil reais), vencendo-se, a primeira, em 08-11-97. - Pretende o réu que os documentos juntados a fls. destes autos, aliados aos depoimentos prestados em audiência comprovem, satisfatoriamente, o pagamento do saldo do preço, intento que, "data maxima venia" desmerece acolhida, sobretudo quando se considere que sequer se sabe se os cheques emitidos pelo réu, em nome da autora, foram por essa efetivamente recebidos - o único que exhibe cópia do anverso, fora devolvido por insuficiência de fundos - e muito menos se referidos ao negócio que a r. sentença de 1º grau acabou por rescindir. De qualquer forma, totalizam, apenas, R\$7.000,00 (sete mil reais). - Já os documentos adunados a fls., apenas comprovam que o réu-apelante, na qualidade de fiador da 2ª autora, resgatara dívida dessa junto à Cooperativa de Crédito Rural de Rezende, e nada mais: por derradeiro, a imprestabilidade da prova testemunhal para a prova do pagamento, avulta não apenas do artigo 401, do Código de Processo Civil, mas do próprio conteúdo de que fora recolhida nestes autos, absolutamente omissa a respeito do fato alegado. - O pleito da improcedência da ação, fundado em que provado o pagamento do restante do preço avença se ostenta, pois, absolutamente inatendível, tal como o de retenção por benfeitorias, na medida em que não há nenhuma prova nestes autos a respeito das mesmas, apenas mencionadas agora, à conta de que sequer referidas ao longo de todo o evoluir processual. - Por outro flanco, verifica-se que a rescisão se refere à compra e venda ajustada pelo instrumento de fls. destes autos, referindo-se a área de 3.010,00m2 com respectivas benfeitorias (chalés, casa sede e piscina), e que qualquer relação tem com as demais áreas e benfeitorias adquiridas pelo réu aos autores, objeto dos instrumentos por cópia a fls., preços pagos nos respectivos atos de aquisição. - Por fim, urge considerar que a circunstância de que pago, em sua maior porção, o preço da transação, há, sim, de interferir no desate da lide (fls. 188, item: "Da Reforma do Decisum"), por isso que, embora não ajustada pelas partes qualquer espécie de cláusula penal para a hipótese de descumprimento do avençado, não se poderia, "data maxima venia", penalizar com tal intensidade o réu, cancelando o enriquecimento sem causa dos autores, caso lhes fosse permitido reter a totalidade das importâncias recebidas e, ainda, assim, receberem de volta o imóvel prometido a venda. - O réu-apelante cumpriu mais de 83% de sua obrigação de pagamento do preço, e, como não tenha sido pedido pelos autores qualquer tipo de reparação por danos, penso que lhe devem ser devolvidas as importâncias entregues aos autores, corrigidas desde o desembolso, mas desprovidas de juros à conta de a mora, no caso, é do devedor do saldo do preço. - Com tais considerações, dá-se parcial provimento ao recurso, para o fim de determinar a devolução ao réu, das importâncias pagas aos autores, pelos respectivos valores nominais, sem quaisquer acréscimos, mantido no mais, o respeitável édito recorrido. Ac. de 02-10-2001 DJ de 22-10-2001 (Reg. nº 2001.001.15102) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 4370 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2002. Ano LIV. Nº 649

EMENTA

Promitente-comprador que pagou mais de 83% do preço ajustado. Não podem os autores, que não formularam pedido de condenação ao ressarcimento de danos, haverem de volta o imóvel e, a um só tempo, reterem os valores recebidos do réu.