

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

DESCABIMENTO — CONCEITUAÇÃO

RESUMO

- O autor, na inicial, deduziu pretensões, vindicando, em face do atraso da entrega do imóvel e do retardo na assinatura do contrato: reembolso dos alugueres que pagou; prestações, a maior, pagas pelo mútuo pactuado; acréscimo do FGTS desembolsado; indenização pela não entrega dos armários, cuja oferta fora anunciada, e pela não execução completa da construção. - ..., revelam os autos que a empresa vendedora recebeu as arras (como sinal e início de pagamento e, ao depois, ambos (vendedor e comprador) firmaram o contrato de financiamento, com garantia hipotecária (mutuado com agente financeiro). - Tais arras, na hipótese, são confirmatórias posto que, estabelecidas no contrato preliminar, visam assegurar a concretização do definitivo. - ORLANDO GOMES (in CONTRATOS, 15ª edição, Forense, fls. 99) ensina que as arras confirmatórias consistem na entrega de quantia ou coisa, feita por um contraente ao outro, em firmeza do contrato e como garantia de que este será cumprido. Firmam a presunção de acordo final e tornam obrigatório o contrato. Diz mais que, quando não se atribui às arras expressamente outra função, devem ser consideradas confirmatórias. - No caso, a própria Ré reconhece, na contestação, que as especificações e condições publicadas ou anunciadas em jornais têm pertinência com o imóvel em questão, contudo, admite que esses elementos preparavam a base para as negociações preliminares. - Frustrado no seu intento e logrado em sua boa-fé, o demandante postulou as pretensões indenizatórias resultantes de danos ocorridos nessas negociações preliminares. - Bem por isso, obtempera a sentença (fls.) ser interessante sob todos os aspectos a matéria que versam os presentes autos, Direito Civil, que envolve pedido de indenização por danos do Autor, contra a Ré, em parte no que pertine a não realização de como ofertado em seu todo, o bem adquirido, ali então, a adquirir e, por outro lado, o que mesmo fora descumprido no contrato preliminar propriamente dito desde as arras. - Ao digno sentenciante pareceu não ser de todo possível deixar a descoberto a negociação preliminar já efetivada, e traz para fomento de sua convicção lineamentos doutrinários de ORLANDO GOMES, segundo os quais, seja qual for a forma que assumam, as negociações preliminares constituem atividade que, embora não seja propriamente contratual, possui, em certas circunstâncias, indiscutível relevância jurídica... mas, se um dos interessados por sua atitude, cria para o outro a expectativa de contratar, obrigando-o, inclusive, a fazer despesas para possibilitar a realização do contrato e, depois, sem qualquer motivo põe termos às negociações, o outro terá direito de ser ressarcido dos danos que sofreu.... há, na verdade, uma responsabilidade pré-contratual. - A tese aí delineada pela sentença revela-se consistente e, para reforçá-la, cabe trazer ao contexto lição de Serpa Lopes, o qual, discorrendo sobre a responsabilidade decorrente do rompimento das conversações preliminares, atento às idéias de FLAGGELLA, SALEILLES e LHERING, concluiu que, em casos excepcionais, onde se possa lobrigar ter havido um consentimento inequívoco, sobretudo pelos gastos e despesas realizadas pela outra parte no interesse comum, em relação a um ponto das conversações atingido já por um definitivo consentimento, pode a responsabilidade decorrer da culpa "in contrahendo", ou mesmo de um vínculo contratual já firmado (Curso de Direito Civil, vol. III, 1957, Livraria Freitas Bastos). - No mais, embasou-se a sentença nas provas dos autos, no laudo técnico que apurou a inexistência das instalações negociadas, e, bem assim, na ocorrência de violação ao princípio da boa-fé (fls.). Tais elementos apontaram o erro a que fora induzido o Autor das pretensões aforadas. - O acórdão recorrido manteve a sentença, por seus fundamentos, e insistindo forte em que o princípio da boa-fé, iniludivelmente, fora desrespeitado. - Ante o farto material emergente dos autos, convenceu-se o em. Relator de que a intenção

de vontade dos pactuantes, aliás elemento indispensável para a formação do contrato, que tem, de um lado, a vontade do vendedor de negociar seu bem e, do outro a do comprador que pretende adquiri-lo, foi toda convergente ao bem imóvel que, afinal, resultou negociado - fls.. - Ressaltou , ainda, o em. Julgador que, na hipótese, desde o início, o efetivo querer do comprador, objetivado pelo autor, quer ao BANDECE (agente financeiro), quer à própria imobiliária, foi exatamente como formulado pelo

EMENTA

Inviável, em sede de Especial revolver matéria fática, tais a interpretação dos ajustes preliminares ao contrato (recibo de sinal e início de pagamento), provas, fatos e, enfim, outros elementos circunstanciais que comprovaram a violação do princípio da boa-fé, o qual norteou a compra do imóvel - Súmulas 05 e 07 - STJ.