

ARRENDAMENTO MERCANTIL

RESCISÃO DE CONTRATO

INADIMPLEMENTO — ARRAS - RESOLUÇÃO UNILATERAL - ART. 1.097/CC - ART. 418/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..., ESTADO DO ... PROC. Nº ... - RESCISÃO CONTRATUAL - IMPUGNAÇÃO - PELO AUTOR ..., nos autos do processo em epígrafe, AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL, COM PERDIMENTO DE ARRAS C.C. PERDAS E DANOS, que move em face de ... e ..., por seu procurador infra-assinado, vem muito respeitosamente à presença de V. Exa., para, em cumprimento ao r. despacho de fls. ..., apresentar sua impugnação à contestação, conforme segue: Em que pese a brilhante argumentação do nobre causídico, em sua contestação de fls. .../..., tem a mesma o condão de repisar sua versão, a qual não traduz a realidade dos fatos, tal como será comprovado no decorrer da instrução, restando, desde ora, comprovados os fatos aduzidos na exordial, via de regra, não contestados nessa ocasião, procurando apenas criar fato novo, estranho ao negócio realizado, perfeito e acabado. A bem da verdade, não houve convenção para a validade do contrato a partir do dia ..., condicionando o mesmo ao cumprimento daquelas exigências referidas na contestação, como também na inclusa notificação de fls. ... (doc.); e sim, por ocasião do contrato, isto em ..., o Vendedor, ora Autor, apenas com o objetivo de garantir o recebimento do crédito pelo fornecimento aos empregados da firma ..., que se daria no dia ..., como de costume, propôs aos compradores que a posse do estabelecimento fosse negociado, no dia ..., o que foi aceito pelos novos proprietários. Todavia, cumpre esclarecer que, ao chegarem a este acordo, o instrumento do contrato já estava formalizado, com exceção da data, resolveram de comum acordo datá-lo do dia ..., como será devidamente comprovado. Nesse sentido, observa-se na cláusula ... do referido contrato, a disposição sobre a posse: "VI. DA POSSE DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL: A partir desta data os COMPRADORES terão a posse do referido estabelecimento ...", fls. Assim, a posse se dari a naquele mesmo dia da celebração do contrato, não fosse o ajuste de última hora. Tanto é verdade que, não consta nenhuma cláusula no contrato dispondo que a posse se daria no dia ..., ou mesmo que o contrato teria validade a partir daquela data. Assim, como as alegações de que o vendedor se obrigou a apresentar o levantamento do estoque, imobilizado, contabilidade comprovando a regularidade da firma e o faturamento mensal, o contrato de locação do imóvel, onde está estabelecido a firma, inexistência de débitos com terceiros e certidões negativas de imposto e taxas, etc., na data de ..., mencionada na contestação, também não constam do instrumento de contrato, devendo ser debitadas aos próprios contestantes. Nem isso seria motivo para o desfazimento do negócio, visto que o mesmo foi feito à prazo, com o primeiro pagamento equivalente à apenas ... do preço total, e sendo a transferência definitiva em nome dos compradores após integralização do preço, donde o vendedor não poderia eximir-se de eventual responsabilidade no que fosse de direito. Mesmo admitindo-se a hipótese de que o negócio entabulado pudesse causar prejuízos aos compradores, como alegam os contestantes, a estes ensejaria o depósito judicial da quantia referente ao pagamento do sinal e princípio de pagamento, até satisfação daquelas exigências casuísticas, como bom direito. Ainda que, admitindo-se que o Autor se comprometesse a cumprir aquelas exigências no dia aprazado para a posse, ou seja, ..., não podem os réus alegarem o descumprimento antes daquela data, como de direito. Evidente, também, que tais objeções pós-contrato não partiram da vontade dos contratantes, ora réus, conforme se vê expressamente às fls. ..., item ..., "... medias curialmente exigidas para a garantia do comprador NESSE TIPO DE NEGÓCIO, ..." (grifo nosso), e ainda, para melhor clareza da verdade, continuando na mesma linha "o que comprova que elas não existem", o que, de fato, jamais existiram, isto é, aquele compromisso condicionando a validade do

contrato. A alegação de que o negócio foi cancelado tempestivamente, da mesma forma, não tem qualquer procedência, pois foi descumprido unilateralmente, devendo a parte que deu causa, ressarcir a parte inocente pelos danos causados, além do perdimento das arras dadas, inclusive com relação a terceiro prejudicado, ou seja, ..., a qual na qualidade de intermediária cumpriu seu propósito, fazendo jus à remuneração contratada, independentemente das partes posteriormente virem a desfazer o negócio, como é pa