

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso re -

SE SUBSISTE DIANTE DA CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO

RESUMO

- Autores e Ré celebraram um ajuste para a venda de um prédio na cidade de Petrópolis. - Tal ajuste foi instrumento com um contrato particular de opção de Compra e Venda de imóvel com recibo de sinal e princípio de pagamento, onde se estabeleceram o preço e as condições do negócio que viria a ser realizado. - Neste instrumento, embora, sem fixação de prazo, mencionou-se que os recursos para o pagamento do restante do preço seriam provenientes de um financiamento ou do FGTS. - Estabeleceu-se o direito de arrependimento das partes e a irrevogabilidade e irretratibilidade da avença. - O ponto nodal do litígio, aliás percebido com a acuidade habitual do ilustre prolator da sentença recorrida, é a prevalência da cláusula de arrependimento sobre a irretratibilidade do pacto. - Estamos na área do pré-contrato, onde a irretratibilidade não encontra ressonância. - Embora e apesar das divergências doutrinárias, a verdade é que é da essência do contrato preliminar a sua rescindibilidade. - A cláusula de irrevogabilidade, irretratibilidade portanto, está brigando com a própria natureza da avença. - A outra, ao contrário, se harmoniza com os objetivos do pré-contrato e está, aliás, amplamente redigida, tendo os contratantes previsto até a hipótese que acabou ocorrendo. - Com efeito, diz a referida cláusula que "caso não possa ser realizada" a escritura pública de compra e venda do imóvel por falta de toda documentação hábil a ser apresentada pela Outorgante, ao agente financeiro, esta terá que indenizar os Outorgados nos mesmos termos expressos na alínea "a" desta cláusula, isto é, "Na hipótese de arrependimento da transação, por parte da outorgante, esta terá que devolver aos outorgados o sinal que ora recebe em dobro, bem como indenizar todas as benfeitorias, sejam úteis, necessárias e voluptárias, realizadas no imóvel, cujo o valor total das obras será corrigido monetariamente". - Foi exatamente, segundo relato do autor, o que aconteceu. Portanto, não pode o conflito, "data venia", resolver-se de outra maneira. - Evidentemente que tais questões estão fora da presente ação, provavelmente colocados na que tramita em outra Vara, com partes invertidas, que ainda não foi julgada, mas nesta, certamente não pode prosperar a pretensão dos autores de fazer valer o pré-contrato depositando o preço nominal da transação para perfectibilizar a venda. - Não importa, assim, saber quem deu causa ao descumprimento do ajuste, mas se o vendedor podia arrepender-se e, pois, desfazer o pactuado, esse o cerne da controvérsia que foi correta e eruditamente resolvida pelo competente Juiz de 1º grau. Ac. de 22-12-1987 - VOTO VENCIDO DO DES. SÉRGIO MARIANO. - Divergi da ilustre maioria porque dava provimento à apelação, para julgar procedente o depósito e extinta a obrigação correspondente e condenar a ré, apelada, nas custas e na verba honorária de 10% sobre o valor da causa. - A hipótese é de contrato preliminar de compra e venda de imóvel por instrumento particular, malgrado o nome de opção. - Há uma contradição evidente: a cláusula terceira prevê o direito de arrependimento e a cláusula sexta firma a irrevogabilidade da avença. - Tenho para mim que a discrepância deva ser dirimida em favor da irrevogabilidade. - Como se sabe, o direito de arrependimento está jungido às arras penitenciais. - Entretanto, no direito brasileiro que, ao contrário do francês e do alemão, admite as arras confirmatórias e as penitenciais, a regra geral é que sejam confirmatórias. - Confronte-se a redação do art. 1094 do CC, com a do art. 1095. - O primeiro dispositivo é peremptório: o sinal dado por um dos contraentes firma a presunção de acordo final e torna obrigatório o contrato. - Já o segundo indica a adoção facultativa das arras penitenciais. - Na dúvida, portanto, sobre a natureza do sinal, deve prevalecer a confirmatória. - Não se pode, outrossim, atualmente, afirmar que o contrato preliminar é essencialmente revogável. - A promessa de compra e venda é um contrato e contém uma obrigação de fazer. - Desde o Código Processo Civil de 1939

se admite a execução coativa das obrigações de fazer. - O atual sem dúvida o faz, especialmente no art. 639. - Logo, sua essência é, ao contrário, a irrevogabilidade. - Mencionou-se o art. 1088 do CC para amparar o direito de arrependimento. - Entretanto, é necessário ater-se à "litiscon testatio". Invocou-se, então, o direito de arrependimento expresso no contrato. - Sabe-se que o art. 1.088, para sua aplicação, exige amplo ressar

EMENTA

A proposta de contrato só obriga o proponente se as partes não tiverem estipulado cláusula de arrependimento, resolvendo-se o contrato preliminar como previsto no próprio instrumento assinado livremente pelos interessados. - A cláusula de irretratabilidade não pode subsistir diante do arrependimento previsto e da própria natureza do negócio jurídico realizado.