

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SUSPENSÃO DE LIMINAR

Recurso re -
Julgado em 11/11/2003

ARREPENDIMENTO — INEXISTÊNCIA DE PACTO - EFEITOS

RESUMO

- A pretensão deduzida pelo apelante não pode ser acolhida, pois destituídas de qualquer plausibilidade as razões agitadas, como passo a demonstrar. - Com efeito, o autor pretende a devolução do valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) pago a título de sinal em razão de compromisso de compra e venda de imóvel. - O contrato preliminar firmado entre partes em 14 de dezembro de 2000, exige incidência do artigo 1.094 do Código Civil de 1916, cujo teor se reproduz "verbis": "No sinal, ou arras, dado por um dos contraentes, firma a presunção de acordo final, e toma obrigatório o contrato." - Por outro lado, incontestes que o dever do promitente comprador em honrar o pagamento do preço pactuado, quando não há cláusula de arrependimento, não pode ser exigido. - Contudo, descumprida a obrigação por parte de quem deu o sinal, a perda da quantia paga em favor da outra parte se impõe, conforme estatui o artigo 1.097 do Código Civil de 1916, "verbis": "Se o que deu arras der causa a se impossibilitar a prestação, ou se a rescindir o contrato, perdê-los-á em benefício do outro." - Insta ressaltar, analisando o documento de fls. a disposição de cláusula expressa no sentido de que a quantia antecipada refere-se a princípio de pagamento. Verifica-se, ainda, a inexistência de cláusula de arrependimento o que desautoriza solução diversa à lide posta a julgamento. - Nesse passo, inexistindo previsão de cláusula de arrependimento, o que informa tratar o valor pago de arras confirmatórias, a pretensão de devolução não merece acolhida. - A propósito, trago à colação ementa pertinente ao tema posto em debate, com a seguinte redação: "Direito civil. Contrato de compra e venda de imóvel. Desfazimento do negócio por culpa da adquirente. Pretensão desta em receber devolução do sinal. Valor dado como princípio de pagamento. Inexistência de previsto de arras penitenciais. Prejuízos causados a alienante ante inadimplência frente ao agente financeiro e locupletamento da adquirente com o recebimento do aluguel no período em que exerceu a posse. Restituição que se configuraria em enriquecimento sem causa. Confirmação da sentença que a nega." (grifei) (TJ - Apelação Cível 18.340/03 - Desembargadora Relatora Leila Mariano -2ª. CC - julgado em 12/11/03). "Apelação Cível. Compromisso de compra e venda de imóvel. Contrato preliminar. Validade. Autorização para alienação através de alvará judicial. Descumprimento da obrigação. Incidência da regra do artigo 1.094, do código civil (1916), com correspondência no artigo 417, do mesmo diploma, em vigor. Honorários de sucumbência. O pagamento do sinal por um dos contraentes firma a presunção de acordo final e toma obrigatório o negócio. O dever da promitente vendedora de outorgar escritura de compra definitiva, mediante o pagamento do preço pactuado, quando não há cláusula de arrependimento, pode ser exigido mediante quitação integral do preço convencionado na promessa pela promissária compradora. RECURSOS CONHECIDOS. PROVIMENTO PARCIAL AO INTERPOSTO PELA AUTORA, 1ª. APELANTE, E DESPROVIDO O DO RÉU, 2ª. APELANTE." (grifei) (TJ - Apelação Cível 15.785/02 - 2ª. CC - Desembargador Relator Francisco Assis Pessanha - julgado em 08/04/04). "Responsabilidade civil - Pedido de restituição de valor pago a título de sinal e princípio de pagamento para aquisição de imóvel inadimplemento contratual - dano moral incabível devolução das arras, apesar da alegação de não ter sido repassado o valor pela corretora de imóveis, mandatária dos vendedores - preliminar de nulidade rejeitada - desprovisionamento do apelo" (grifei) (TJ - Apelação Cível 00654/03 - 12ª. CC - Desembargadora Relatora Helena Belc Klausneer - julgado em 13/05/03). - Isso posto, incontroverso que o apelante deu causa ao descumprimento da obrigação contratual, impondo-se a perda do sinal pago em benefício da outra parte. - A pretensão indenizatória formulada pela apelante não encontra amparo no

ordenamento positivo, motivo pelo qual deve ser rejeitada. - À conta dessas considerações, dou provimento parcial ao recurso para cassar a sentença e, com amparo no artigo 515, parágrafo 3º. do CPC, julgar improcedente o pedido autoral, impondo-lhe o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que se fixa em 10% (dez por cento) do valor da causa. Ac. de 16-11-2004 (Proc nº 2004.001.25013) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6532 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2005. Ano LVII. Nº 685

EMENTA

O sinal, ou arras, dado por um dos contraentes, firma a presunção de acordo final, e torna obrigatório o contrato.(Ementa trecho do acórdão)