
IMÓVEL EM SITUAÇÃO IRREGULAR — CULPA DO COMPRADOR - DEVOLUÇÃO DO SINAL**RESUMO**

- Não resta a menor dúvida de que o contrato foi descumprido. Os segundos apelantes não conseguiram, no prazo ajustado pelas partes, comprovar a regularidade da documentação do imóvel. Certamente, o direito de ocupação não se confunde com enfiteuse. - Apesar de os apelados dizerem que a documentação do imóvel estava regular, e desde o dia 10-01-2003, constata-se da prova documental que, em 28-01-2003, o apelante promoveu-lhes notificação, solicitando fossem referidos documentos encaminhados a seu advogado até 30-01-2003. Mas, a certidão que está em fls. informa que, pelo menos até aquela data, os alienantes estavam ainda inscritos como ocupantes do imóvel, e não como titulares do domínio útil. Além do mais, não há prova nos autos do pagamento do foro e das diferenças de laudêmio, daí se podendo, com toda segurança, afirmar que a situação do imóvel não estava mesmo regular. - Houve a inexecução culposa do contrato, o que dá ensejo à sua resolução, como acertadamente concluiu a nobre sentenciante. E, resolvido o contrato, restituídas devem ser as partes ao estado anterior. - Mas, o primeiro apelante não se conforma, por isso que pretende seja aplicada à hipótese a regra do artigo 418 do CC. - Ocorre, todavia, que as partes não ajustaram arras penitenciais. O contrato foi celebrado com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, o que afastou o direito de arrependimento e conduz à convicção de que o sinal dado em princípio de pagamento tinha a natureza confirmatória. - Ora, se assim é, descabida a pretensão de restituição em dobro do valor dado a título de sinal. - Confira-se: "Arras confirmatórias. Rescisão por inadimplemento de quem as recebeu. Hipótese em que se dá a devolução do recebido, procedendo-se à correção monetária a partir do desembolso, com perdas e danos, se o caso. Inaplicabilidade da norma que prevê a devolução em dobro." (Resp. 248.276/PR, Ministro Eduardo Ribeiro). - À conta do exposto, o voto é no sentido de se conhecer dos recursos, mas a ambos negar provimento. Ac. de 29-03-2005 (Proc. nº 2004.001.35808) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6533 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2005. Ano LVII. Nº 683

EMENTA

Age com culpa o vendedor que declara estar o imóvel em regular situação, quando bem sabe não ser essa declaração verdadeira, frustrando as expectativas do comprador. - Se não ajustaram as partes arras penitenciais, não é possível a restituição em dobro do valor pago como sinal.