

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**SUSPENSÃO DE LIMINAR****CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE VEDANDO O ARREPENDIMENTO — VALIDADE****RESUMO**

- A proposta estava condicionada à aceitação da. vendedora, ora primeira Apelada, motivo pelo qual o sinal foi complementado alguns dias depois através do recibo de fl., o qual dispõe que: "Venda feita em caráter irrevogável e irretratável, para os contratantes, seus herdeiros e sucessores, não havendo direito de arrependimento para ambas as partes". - Conseqüentemente, inexistindo direito de arrependimento, o sinal pago tem natureza de arras confirmatórias, previstas no artigo 1.094 do Código Civil de 1916, vigente à época da avença, que deixa certo que o sinal pago firma a presunção de acordo final, e torna obrigatório o contrato. - Não há qualquer nulidade na cláusula que veda o arrependimento, conforme alega a Apelante, que não provou a existência de qualquer vício de consentimento a macular sua manifestação de vontade. Ademais, da interpretação do próprio artigo 1.094 do referido diploma legal depreende-se a irrevogabilidade e irretratabilidade do negócio, sendo facultado às partes a estipulação do direito de arrependimento (artigo 1.095). - A Autora/Apelante alega que a demora na conclusão do contrato definitivo e a situação irregular do imóvel quando da formalização da proposta causaram-lhe desconfiância que motivou sua vontade de não mais concluir o negócio, requerendo a restituição da quantia paga a título de sinal e princípio de pagamento. - De fato, conforme notícia a certidão de fls., quando da assinatura da proposta a primeira Ré/Apelada era titular do direito e ação ao imóvel, sendo certo que em 17/11/99 foi firmada a escritura definitiva (vide fl.) em favor da primeira Ré, que foi registrada em 07/12/99, tendo o habite-se sido concedido em 30/11/99 (fl.). - Todavia, não há qualquer prova nos autos de que a Caixa Econômica Federal recusou o financiamento, até mesmo porque a Apelante sequer compareceu à entrevista para a qual foi notificada duas vezes, conforme demonstram os documentos de fls.. - Conclui-se, desta forma, que a Apelante simplesmente desistiu do negócio, sendo irrelevante perquirir o motivo. E o fez em novembro de 1999, segundo ela mesma confessou em audiência (fl.), mesmo mês em que a primeira Ré/Apelada obteve a escritura definitiva do imóvel e foi concedido o habite-se. Observa-se, pois, que em tese não haveria óbice algum à efetivação da venda. - Assim, tendo em vista que a Apelante desistiu do negócio, é lícita a retenção pelos Apelados do sinal pago, conforme o disposto no artigo 1.097 do Código Civil de 1916, vigente à época da celebração do negócio. - Por tais fundamentos, conhece-se do recurso, negando-lhe provimento. Ac. de 02-03-2005 DJ de 08-03-2005 (Proc. nº 2004.001.36043) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6535 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2005. Ano LVII. Nº 683

EMENTA

Proposta de compra e venda com pagamento de sinal firmada em caráter irrevogável e irretratável, com cláusula vedando arrependimento. - Inexistindo direito de arrependimento, o sinal pago tem natureza de arras confirmatórias, previstas no artigo 1.094 do Código Civil de 1916, vigente à época da avença.