

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR

Recurso RESP 7.170/
Tribunal STJ
Relator ALDIR PASSARINHO JÚNIOR

CULPA DA PROMITENTE COMPRADORA — CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INAPLICABILIDADE

RESUMO

- De acordo com o documento de fl., por intermédio da corretora de imóveis ora Apelada, a Apelante celebrou contrato de promessa de compra e venda de um imóvel no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). As cláusulas de números 2 e 6 desse contrato assim dispunham: "2) A escritura definitiva será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data. 6) Fica expressamente convencionado que o pagamento ora efetuado é feito de acordo com o artigo 1.095 do Código Civil Brasileiro: assim se o comprador der causa a não realização da compra perderá o sinal dado, se o(os) causador(es) for(em) o(os) vendedor(es), restituirá(ão) o sinal em dobro." (sem grifos no original). - Os artigos 1.095 e 1.097 do Código Civil de 1916 - vigente à época da celebração - autorizavam a perda do sinal em favor do vendedor quando o comprador dava causa a impossibilidade da prestação. Essa regra foi mantida no Código Civil em vigor (artigo 420). - Nesse passo, havendo previsão legal e contratual expressa, as arras (ou sinal) teriam uma função penitencial, assemelhando-se à cláusula penal, segundo a doutrina de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA: "Se qualquer das partes, usando um direito seu, recua do negócio, ficam as arras constituindo o índice de indenização, pagando à outra o valor delas: se foi que deu, perde-as em proveito da que recebeu; se esta é a culpada, devolve-se em dobro. (...) O nosso Código Civil, artigo 1.095, admite que tenham as arras essa função penitencial (...). Par a que se lhe atribua o efeito penitencia) - "arrha quae ad ius poenitendi pertinet" - é necessária a estipulação expressa." - Assim, não há que se falar em devolução do sinal de pago pela Apelante, posto que ultrapassado o prazo para a conclusão do negócio jurídico, conforme notificação expedida pela Apelada (doc. fl.). Ressalte-se, por oportuno, que a promessa de compra e venda, devidamente assinada pela representante legal da Apelante, não condiciona a celebração da escritura à obtenção de alvará judicial, limitando-se apenas a fixar o prazo de 60 (sessenta) dias para lavratura do ato (doc. fl.). - Outrossim, as cláusulas do contrato em questão não são regidas pelo Código de Defesa do Consumidor, haja vista tratar-se de promessa de compra e venda celebrada entre a Apelante e os proprietários do imóvel prometido, sendo estes os destinatários do sinal. A empresa corretora apenas intermediou a compra e venda do imóvel, cumprindo sua função de aproximar as partes. - Ainda que se pudesse entender de forma diversa, mesmo assim não se vislumbra qualquer ofensa ao artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor ("Artigo 53 - Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado"), posto que o referido sinal acordado não é considerado pagamento de uma das prestações do preço parcelado, já que o pagamento seria a vista, mas sim um adiantamento de parte do valor - com função penitencial - em caso de não prosseguimento do contrato por culpa de uma das partes, conforme já visto. - Vale destacar ainda, que o valor que cabia à Apelada, por força da cláusula VI do contrato de corretagem celebrado com os proprietários do imóvel, era de 5% sobre o valor do imóvel (doc. fls.), ou seja, R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). Assim, não caberia responsabilizá-la pelo valor integral do sinal, já que, nos termos do ajustado, ela somente teria recebido a metade desse valor. - Como muito bem assentado na sentença, a obrigação do

corretor é a aproximação das partes para a celebração de um contrato, sendo que, uma vez cumprida esta obrigação, deve o mesmo receber a respectiva remuneração, ainda que haja desistência ou inadimplemento de qualquer das partes contratantes. - Nesse mesmo sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: "CIVIL CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. RECIBO DE SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO CELEBRADO ENTRE AS PARTES, COM VEDAÇÃO DE ARREPENDIMENTO. CC, Artigo 1.094. INTERMEDIACÃO. RESULTADO ÚTIL CONFIGURADO. DISTRATO POSTERIOR. COMISSÃO DEVIDA. I. O serviço de corretagem somente se tem como aperfeiçoado quando o negócio imobiliário se concretiza, posto que o risco é da sua essência. II. Celebrado entre vendedora comprador recibo da sinal e princípio de pagame

EMENTA

Contrato de promessa de compra e venda com cláusula de arrependimento (artigo 1.095 do Código Civil de 1916). Pagamento de sinal no valor de 10% do valor do imóvel. Impossibilidade de efetivação da compra e venda por culpa da promitente compradora. Perda do sinal em favor dos promitentes vendedores e da corretora de imóveis. Ausência de ilegalidade. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.