

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR

PREVISÃO EM CLÁUSULA CONTRATUAL — PERDA DO SINAL

RESUMO

- Pela escritura firmada pelas partes (fls.), no dia 18 de julho de 1997, os autores prometeram vender à Ré o apartamento ..., distrito do ..., tendo sido pago a quantia de R\$ 12.000,00, como sinal e princípio de pagamento. Ficou estabelecido, ainda, que o saldo do preço no valor de R\$ 49.400,00 seria pago R\$ 10.000,00 através de cinco prestações de R\$ 2.000,00 e R\$ 39.000,00, diretamente ao credor hipotecário. - A Ré, promitente compradora do imóvel, foi devidamente notificada para efetuar o pagamento do débito (fls.) e segundo afirmam os autores ficou-se inerte. - A própria Ré, em sua contestação apresentada intempestivamente, confirma o não pagamento do débito e procura convencer de que não o fez por não ter sido emitida na posse do imóvel (fls.). - Ocorre que o pagamento das prestações não foi condicionado a entrega das chaves, ao contrário, ajustaram as partes que não sendo entregues as chaves no prazo máximo de 60 (sessenta) contados da escritura os autores pagariam a Ré uma multa diária de R\$ 100,00 até o cumprimento do ajustado, a título de pena convencional e não compensatória. - Dessa forma, mesmo que fosse verídica a alegação da Ré de não ter sido emitida na posse do imóvel não se justificaria o não pagamento das prestações avençadas nos respectivos vencimentos. - Por outro lado, o preço total ajustado no contrato incluía o pagamento do saldo devedor junto ao credor hipotecário, cujas parcelas passou à responsabilidade da ré para pagamento que, também, não demonstrou ter pago qualquer das parcelas do contrato de mútuo a que se obrigou, o que nos termos da cláusula 5ª, fls. enseja a rescisão automática do contrato e a reintegração dos autores na posse do imóvel. - Deve ser ressaltado que a escritura foi assinada no dia 18 de julho de 1997, as notas promissórias deveriam ser resgatadas nos dias 05/09/1997, 05/10/1997, 05/11/1997, 05/12/1997 e 05/01/1998, respectivamente e a Ré, apesar de devidamente notificada em novembro de 1998, deixou de cumprir a avença. - De conformidade com o disposto no artigo 1.097 do Código Civil aquele que deu arras der causa a rescindir o contrato, perdê-las-á em benefício do outro. - Assim, como bem salientado pelo ilustre juiz sentenciante, não resta dúvida de que houve inadimplemento obrigacional da ré, com poder suficiente para dar causa a impossibilidade final do contrato e na forma do artigo 1.097 do Código Civil perderá o sinal dado como princípio de pagamento. - Finalmente, não pode prosperar a pretensão da apelante em ver condenados os apelados a lhe devolver quantias referentes a depósitos efetuados na conta bancária deles, eis que tal pretensão só poderia ser deduzida pela via própria e a ora Apelante além de ser revel não há pedido reconvenicional. - Por tais fundamentos, conhece-se do recurso e negando-lhe provimento, mantendo a sentença monocrática por seus próprios e judiciosos fundamentos. Ac. de 03-04-2002 DJ de 18-04-2002, pág. 150 (Proc. nº 2001.001.21918) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6720 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2006. Ano LVIII. Nº 691 jean

EMENTA

Não havendo cláusula de arrependimento o sinal dado firma a presunção de acordo final e torna obrigatório o contrato e tendo ficado comprovado o inadimplemento da contratante que deu sinal, sujeita-se a rescisão do contrato com a perda do sinal.