

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTABELECIMENTO COMERCIAL

Recurso

Apelação Cível 2005.001.21715

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — CONTRATO PARTICULAR - CONTRATO DE GAVETA - DESISTÊNCIA - PERDA DO SINAL - RECONVENÇÃO - DANO MORAL

EMENTA

ACÓRDÃO: "Contrato particular de compra e venda de imóvel. Contrato de gaveta. Desistência injustificada. Ausência de causas de anulabilidade do negócio jurídico. Perda do sinal. Danos materiais. 1. A escritura pública, nos termos do inc. II, do art. 134, do Código Civil, é da substância dos atos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis. Os documentos particulares não admitem a produção de efeitos relativamente à transmissão do imóvel. São meramente obrigacionais. 2. Os contratos de gaveta, firmados por instrumento particular, não são capazes de admitir a produção de efeitos relativamente à transmissão do domínio, produzindo efeitos apenas na esfera obrigacional. 3. No caso dos autos, não há prova da existência de causa justificadora de anulabilidade jurídica do negócio pactuado entre as partes, não merecendo acolhida as alegações da apelante de erro ou dolo. 4. Tendo sido o sinal pago como início de pagamento, nos termos do recibo acostado aos autos, e tendo sido atribuída à proposta caráter de irrevogável e irretratável, a desistência da autora apelante, perda do referido sinal. 5. Quanto à reconvenção parcialmente acolhida na sentença guerreada, na qual a apelante foi condenada a pagar à apelada os danos materiais causados, igualmente correta encontra-se tal decisão, já que diante do não prosseguimento do contrato, por desistência injustificada da apelante, deve esta ressarcir à outra parte as despesas relativas à escritura não realizada. 6. Desprovemento do recurso." Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 2005.001.21715, em que é Apelante: Maria Dos Remédios Rodrigues de Almeida e Apelado: Izolette de Carvalho Oliveira. Acordam, os Desembargadores que integram a Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento ao apelo. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido inicial de nulidade de negócio jurídico com devolução em dobro do sinal e indenização por danos morais, condenando a autora nos ônus sucumbenciais, observado o art. 12 da Lei nº 1060/50 e julgou procedente o pedido reconvenicional, condenando a reconvinida a pagar R\$ 1.200,00, corrigido monetariamente e com juros legais a partir da citação, além dos ônus da sucumbência. Este é mais um dos casos dos denominados contratos de gaveta. Ora, como de sabença, nos estritos termos do inc. II, do art. 134, do Código Civil Brasileiro, a escritura pública é da substância dos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis. Desta forma, os contratos de gaveta, firmados por instrumento particular, não são capazes de admitir a produção de efeitos relativamente à transmissão do domínio, produzindo efeitos apenas na obrigacional. No caso dos autos, não há prova da existência de causa justificadora de anulabilidade jurídica do negócio pactuado entre as partes, não merecendo acolhida as alegações da apelante de erro ou dolo. O recibo de sinal a f. 16, demonstra que foi dada inequívoca ciência à apelante das condições da aquisição pretendida, inclusive elucidando acerca da transferência do financiamento, cuja prestação era de aproximadamente R\$ 223,00 e do saldo devedor que seria pago pela ré, ora apelada, até a assinatura do contrato de promessa de compra e venda. Como bem ressaltou a julgadora, f. 134, "a minuta de promessa de compra e venda, por sua vez reproduziu tal mecânica negocial, sendo inclusive mencionada a apresentação, para ciência da autora, do contrato celebrado com a Caixa Econômica." E mais: tendo sido o sinal pago como início de pagamento, nos termos do recibo acostado aos autos, e tendo sido atribuída à proposta caráter de irrevogável e irretratável, a desistência da autora, apelante, implica na perda do referido sinal. Quanto à reconvenção parcialmente acolhida na sentença guerreada, na qual a apelante foi condenada a pagar à apela da os danos materiais

causados, igualmente correta encontra-se tal decisão, já que diante do não prosseguimento do contrato, por desistência injustificada da apelante, deve esta ressarcir à outra parte as despesas relativas à escritura não realizada. Por tais fundamentos, nega-se provimento ao Recurso. Rio de Janeiro, 3 de novembro de 2005.

Desa. Helena Bekhor - Presidente Desa. Letícia Sardas - Relator Arquivo do EMFOR, TJRJ/68.172

EMENTÁRIO FORENSE, Abril, 2007. Ano LIX. Nº 701