

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso REsp 3.193-
Tribunal STF

SÚMULA 412 DO STF — APLICAÇÃO

EMENTA

Tratando-se de arras penitenciais, a restituição em dobro do sinal, devidamente corrigido, pelo promitente-vendedor, exclui indenização maior a título de perdas e danos. Súmula nº 412-STF e precedentes do STJ. RESUMO DO ACÓRDÃO; - Inocorrente no caso a ofensa à coisa julgada. - A primeira ação intentada pelos ora recorridos teve duas causas de pedir: a) a força maior em face da não obtenção do "habite-se"; b) o exercício do direito de arrependimento. Quanto à força maior, aquela demanda fora julgada improcedente, mas no que tange ao exercício do direito de arrependimento, os autores foram, na verdade, reputados carecedores de ação por insuficiência de depósito (correção monetária não integral). - A presente ação tem como causa de pedir exclusivamente o direito de arrependimento, razão pela qual os demandantes não se achavam obstados de renovar a postulação, com o depósito do sinal recebido, em dobro e corrigido inteiramente. - Sobreleva, pois, que na lide anterior, no ponto alusivo ao exercício do direito de arrependimento, não houvera uma decisão de mérito propriamente. Este Tribunal já teve oportunidade de decidir que "inexiste coisa julgada material se as questões decididas foram somente de natureza processual. A incidência do disposto no art. 468 do C.P.C. supõe decisão de mérito" (REsp nº 3.193-PR, relator Ministro Eduardo Ribeiro, in RSTJ vol. 13, pág. 399). Ainda como pertinente à espécie, pode ser invocado um outro precedente da lavra do mesmo Ministro-Relator citado, cuja ementa vem transcrita por THEOTONIO NEGRÃO em seu "Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor": "Julgada improcedente a consignatória, por ter-se como insuficiente a oferta, não corrigida monetariamente, a coisa julgada não abrange mais que o reconhecimento dessa insuficiência" (3ª Turma, REsp nº 3.095-RS, pág. 350, 28ª ed.). - No tocante ao exercício do direito de arrependimento, o REsp interposto é claramente inadmissível por aplicação do princípio contido na Súmula nº 281 do C. Supremo Tribunal Federal. É que, nesse particular, o Acórdão recorrido não constituía ainda decisão final, pendente que se achava a respeito dessa matéria o julgamento dos embargos infringentes opostos pelo réu. Prematuro que fora o apelo especial nesse item da irresignação, o recorrente, após o julgamento dos embargos infringentes, não apresentou novo REsp, nem tampouco reiterou o que houvera sido manifestado. - De outro lado, as assertivas formuladas pelo compromissário-comprador no sentido de que: a) a promessa de venda e compra é irrevogável e irrevogável; b) inexistente a cláusula de arrependimento, direito este que somente seria viável ante o mútuo consenso dos contratantes, a par de não se tratar de tema prequestionado em sua maior parte, exigiriam elas a interpretação de cláusula contratual em sede de apelo excepcional, o que é defeso a teor do que enuncia a Súmula nº 05 desta Corte. - Não há, ainda, no julgado recorrido análise da questão concernente à reciprocidade das obrigações, com vistas à incidência no caso do disposto no art. 1.092 do Código Civil. Ausente aí o pressuposto do prequestionamento (Súmulas nos 282 e 356-STF). - Resta, por derradeiro, a impugnação relativa à extensão das perdas e danos, de vez que a decisão recorrida restringiu a indenização à devolução em dobro do sinal recebido, com a atualização integral. Nesse passo, em primeiro lugar, o recurso especial não logrou demonstrar a ocorrência do dissenso pretoriano, desde que se limitou a transcrever o excerto de decisão proferida em 1º grau de jurisdição, o que à evidência não satisfaz o requisito inserto no art. 105, inc. III, letra c, da Constituição Federal. De qualquer forma que seja, o decisorio hostilizado não vulnerou aí os cânones legais invocados pelo compromissário-comprador, pois, tratando-se na hipótese em tela de arras penitenciais (os promitentes-vendedores haviam recebido apenas parte do

sinal e passaram a exercer direito de arrependimento previsto na avença), a indenização no caso se adstringe efetivamente à restituição da importância recebida, em dobro, na forma do que reza o art. 1.095 do Código Civil. Eis o que a propósito diz o Verbete Sumular nº 412 da Suprema Corte: "No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo". Na esteira dessa diretriz, es