

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

LAVRATURA — NÃO OCORRÊNCIA NA DATA DESIGNADA - FORÇA MAIOR - DEVER DO PROMITENTE VENDEDOR DE MARCAR NOVA DATA

RESUMO

- ... Data venia, as conclusões da sentença não estão, no meu entender, corretas, o que só ocorreria se não tivesse havido recebimento de sinal ou arras. - Como já se demonstrou, houve recebimento de sinal, embora rotulado de sinal de reserva. - Ora, sinal de reserva é instituto que o direito positivo desconhece, pois às arras, ou sinal, só atribui duas funções: confirmatórias e penitenciais. - Bem verdade é que, na prática das transações imobiliárias, tem se tornado praxe, quando a transação é intermediada por corretor, que estes, ao receberem uma proposta de um eventual comprador, deste reclamem e recebam uma pequena importância, a que denominam de sinal de reserva, mas este sinal de reserva se destina a impedir que o proponente desista da proposta, enquanto ela é examinada pelo oblato, tanto que se não há aceitação, é devolvido ao proponente, como também o é se há, se o proponente não aquiesce seja transferido ao vendedor, como parte do preço. Quando, porém, é firmado entre o vendedor e o comprador, havendo entre eles acordo quanto à coisa e ao preço, o que traduz consenso, não existe razão para falar em sinal de reserva, pois aí já superada a fase de formação do contrato, sendo, pois, quaisquer arras dadas confirmatórias ou penitenciais. - E, na espécie, as arras dadas eram confirmatórias, pois não previam o direito de arrependimento, sendo o prazo de 30 dias destinado a determinar o termo de cumprimento de uma obrigação pactuada, qual seja a da outorga da escritura definitiva, valendo sua inobservância como inadimplemento. - Verdade é que esse prazo foi desrespeitado pois a escritura não assinada no dia 14-6-1980, mas não foi porque o dia estipulado era sábado, o que tornava e torna impossível a lavratura da escritura, funcionando como motivo de força maior. - E, assim sendo, cabia ao promitente vendedor, devedor da outorga da escritura, providenciar a designação de outra data, fazendo ciente o promitente-comprador. - Não podia, por outro lado, exigir que o promitente-comprador assinasse a escritura no primeiro dia útil, pois a este não cabia tal escolha. - Além do mais, não houve inadimplemento, quer relativo, quer absoluto, por parte do promitente-comprador, pois o mesmo não obrou com culpa e esta é essencial para reconhecimento de tal situação. - Se não houve culpa do promitente-comprador, houve culpa do promitente-vendedor que, sem providenciar nova data para a lavratura da escritura, deu o negócio por resolvido e depois, como evidenciado, alienou o imóvel a terceiro, tornando, de forma definitiva, impossível a concretização da venda. - Daí dever responder por perdas e danos, traduzidos na devolução em dobro do sinal que recebeu, consoante a interpretação que dá SILVIO RODRIGUES ao art. 1.097 do Código Civil, em que sua obra "Direito Civil", vol. 3, 4ª ed., 1972, pág. 94. Ac. de 15-12-1987 VENCIDO O DESEMBARGADOR JOSÉ EDVALDO TAVARES Arquivo do EMFOR - TJ/2.136 EMFOR 510

EMENTA

Não ocorrendo a lavratura de escritura de promessa de compra e venda na data designada, por motivo de força maior, cumpre ao promitente-vendedor marcar nova data para sua concretização, por ser devedor da outorga, em especial se recebeu arras confirmatórias.