

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

PRAZO PARA O RECURSO EXTRAORDINÁRIO

0-09-1996

(Reg. nº 94.0020498-1)

Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 88, dezembro de 1996, pág. 106

EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621

RESUMO

- Lê-se, no pré-contrato, ..., que o autor, ao firmá-lo, deu como sinal e princípio de pagamento a quantia em cruzeiros, correspondente a US\$ 10,000.00, devendo integralizar o pagamento pela compra do imóvel quinze dias após, sob pena de perda do sinal. Portanto, deveria o autor, por força do avençado, saldar o débito em 19-08-93. Mas isso não ocorreu, diz o apelante, porque foi demitido por justa causa, onde dias após, isto é, em 30-08-93, consistindo a demissão no motivo de força maior, a justificar o seu inadimplemento. - A hipótese é de "arras", prevista nos arts. 1.094 e 1.096 do Código Civil. Daí, descumprindo o autor a sua obrigação, impõe-se a perda do sinal. - Por outro lado, há provas nos autos de que a demissão se deu em razão de fraudes atribuídas ao autor-apelante, o que, também, afasta o acolhimento de caso fortuito ou força maior. Ainda, a declaração de rendimento do autor demonstra a sua impossibilidade financeira de satisfazer a obrigação assumida. - Diz o douto Juiz singular, com lucidez, que: "Em resumo, ao tempo da ocorrência do alegado fato tido como força maior (art. 1058 do CCB), o A. já se encontrava em mora, e por outro lado, o fato argüido não pode ser assim considerado; No caso em tela, foi o A. quem impossibilitou a prestação, e portanto, nos termos do art. 1097 do CCB, em cuja consonância se encontra o disposto na parte final do pré-contrato ... deverá perder em favor dos RR. o sinal dado, sem prejuízo, obviamente de considerar-se o pré-contrato extinto, por culpa dele". Por fim, deve ser enfatizado o que a procedência parcial da ação ocorreu "tão somente para declarar a rescisão do pré-contrato ..., por culpa sua", ou seja, do autor. E se assim o é, isso não dá azo à redução do percentual da verba honorária". - Com tais considerações, improveu-se o recurso. Ac. de 25-06-1996 TJRJ, DJRJ 12-12-96, p. 186 Boletim do Direito Imobiliário - Janeiro/98 - nº 03 - pág. 21 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1998. Ano LI. Nº 590 EMENTA: - Se as partes não estipularam expressamente no contrato de compromisso de compra e venda o direito de se arrepender, as arras dadas não são penitenciais mas simplesmente confirmatórias, não obrigando, por conseguinte, aquele que as recebeu a restituí-las em dobro, senão apenas no montante simples recebido, embora com correção monetária e perdas e danos, estas se prejuízo resultar provado. RESUMO DO ACÓRDÃO: - "Tratam os presentes autos de ação de rescisão de contrato, cumulada com perdas e danos, movida por M. R. T. contra I. S/A e M. - C. R. E. R. Ltda., mediante a qual buscou a autora, face à rescisão do contrato, a condenação das apeladas no ressarcimento do sinal de negócio em dobro, mais perdas e danos, correção monetária e verbas de sucumbência. - - Ponha-se, de início, que o rotulado pedido ... não é pedido, mas contrato de promessa de venda aperfeiçoado: as partes são capazes, o objeto é lícito e possível, houve estipulação de preço e condições de pagamento, com arras dadas, com o que se firmou a presunção de acordo final e se fez obrigatório o contrato. - Pelo compromisso em referência o autor M. R. T. prometeu comprar das rés I. S/A - E. R. e M - C.

R. E. R. Ltda., esta representante comercial daquela, um semi-reboque Furgão, de dois eixos, porta estepe duplo, pára-choque móvel, com entrada de ar, pelo preço de Cr\$ 1.500.000,00, tendo pago em cheque a importância de Cr\$ 500.000,00 no ato do pedido, e o restante a pagar em 30, 60 e 90 dias da entrega do furgão. - Tal cheque foi descontado pelas rés ..., tanto que posteriormente devolveram corrigida a importância recebida ..., fatos que dispensam mais provas porque admitidos como incontroversos no processo (CPC, art. 334, III). - A melhor composição da lide deflui da identificação precisa das arras dadas: se penitenciais ou confirmatórias. Se penitenciais, obrigam o que as recebeu, no caso de arrependimento, a restituí-las em dobro; se apenas confirmatórias, como são na espécie, só compelem à devolução do montante simples recebido, embora com correção monetária e perdas e danos, estas quando resultar provado prejuízo. - Na espécie, as arras são, como explicitado, meramente confirmatórias porque as partes não estipularam expressamente o direito de se arrepender, como se depreende do artigo 1.095 do Código Civil: "Podem, porém, as partes estipular o direito de se arrepender, não obstante as arras dadas. Em caso tal, se o arrependido for o que as deu, perdê-las-á em provei

EMENTA

No pré-contrato, avençado que o não-pagamento do saldo devedor, na data aprazada, pelo promitente comprador, importa na perda do sinal, ocorrendo a inadimplência do adquirente, é correta a sentença que declara rescindido o contrato, a perda do sinal, afastando as alegações insubsistentes de caso fortuito ou força maior.