

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

PRAZO PARA O RECURSO EXTRAORDINÁRIO

Julgado em

20/02/1986

QUANDO A ESTAS SE SUJEITA O QUE AS PRESTOU

RESUMO

- "Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de assinar, ressarcindo a outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 e 1.097". - Os recorrentes consideram-no violado pelo V acórdão recorrido. - Sucede que, no caso, as partes haviam estipulado arras confirmatórias de um futuro compromisso de venda e compra de um imóvel, para o qual não previram escritura pública nem há exigência legal nesse sentido (arts. 133, 134 e 135 do Cód. Civil). - Não corre pois, a situação prevista, "ab initio", pelo art. 1.088 ("quando o instrumento público for exigido como prova do contrato"). - Ademais as arras tiveram caráter confirmatório e não penitencial, face ao disposto nos arts. 1.094 a 1.097 do Cód. civil, pois não previram direito de arrependimento. - A hipótese de perda pura e simples das arras só ocorre quando haja esta estipulação (de arrependimento) (art. 1.095). - E não havendo, incide o art. 1.097, que determina essa perda, mas não exclui a responsabilidade por perdas e danos. - Nesse sentido a doutrina de JOÃO LUIZ ALVES, ao comentar o art. 1.097 "O texto regula as arras no caso em que o arrependimento não é facultado. Facultado este, perde o devedor arrependido as arras (art. 1.095). Não facultado, além das perdas das arras, o devedor culpado pela impossibilidade da prestação ou pela rescisão do contrato, responde por perdas e danos. Sem isso ficaria na mesma posição jurídica do devedor que pode arrepender-se, o que seria absurdo. Assim, pois, quando não é facultado o arrependimento, se o contrato se desfaz por culpa de quem dá arras, perde-as ele e responde pelas perdas e danos; se por culpa de quem recebe as arras, restitui-as ele em dobro (art. 1.095), além das perdas e danos, se não há culpa é a interpretação que resulta da combinação dos arts. 1.094 a 1.097 com os arts. 865 e 869" (Cód. Civil Borsol, 1958, vol. 4, pág. 192)". (Lembrem-se, ainda, os arts. 1.094, 1.092, § único e 1.056). - Outro não é o entendimento de CARVALHO SANTOS: a) é perfeitamente lícito às partes estipularem o direito de arrependimento, podendo qualquer delas arrepender-se do negócio, perdendo o sinal ou restituído em dobro, conforme hipótese. b) mas esse direito só lhes assiste quando expressamente isso tiverem convencionado, pois, em falta de convenção expressa, presume-se que o sinal é apenas confirmatório do contrato' (Cód. Civil Brasileiro Interpretado, Freitas Bastos, 1958, vol. XV, pág. 274). - "Mutatis mutandis", pode ser lembrado v. acórdão relatado pelo eminente Min. MOREIRA ALVES, "in" "RTJ" 86/691: "Arras.

..... A alusão, em promessa de compra e venda, de que a importância inicial é entregue como sinal ou arras, na forma dos arts. 1094 e 1.097 do Código Civil, não a transforma em arras penitenciais a que se refere o art. 1.095 do mesmo Código, razão porque com relação ao inadimplemento do contratante que a recebeu, deve ser aplicado o art. 1.056 - em que se fundou o pedido inicial - no tocante a responsabilidade por perdas e danos". - O mesmo se há de dizer em idênticas circunstâncias, quando ocorrer inadimplemento do contratante que recebeu as arras (arts. 1.094, 1.092, parágrafo único e 1.056). - Em síntese, não houve negativa de vigência nem ao art. 1.099 nem ao art. 1.097 do Cód. Civil. - Não pode pois o recurso ser conhecido pela letra a. - Quanto à letra d, a alegação dos recorrentes é de dissídio com a Súmula nº 412, que diz: "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 a recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo." - Reporta-se ela, porém, aos arts. 1.059, 1.088 e 1.095, segunda parte. - E neste, como no próprio verbete da Súmula, se trata de hipótese em que haja cláusula de arrependimento. - Mas

aqui não houve nem se trata de incidência do art. 1.088, como se viu anteriormente. - O que se poderia eventualmente discutir é se a reparação de perdas e danos, pela conjugação dos arts. 1.094, 1.097, 1.092, parágrafo único, e art. 1.056 do Cód. Civil, como no caso dos autos, se faz sempre e necessariamente com a perda das quantias pagas pelo inadimplente, mesmo quando não haja estipulação a respeito. Ou se, nesse caso, devem (as perdas e da

EMENTA

Arras (para compromisso de venda e compra do imóvel). São confirmatórias e não penitenciais, quando não haja cláusula de arrependimento (art. 1.094, 1.095 e 1.097 do Cód. Civil). Nesse caso, ocorrendo culpa do que as prestou, perde ele as arras e ainda responde por perdas e danos (arts. 1.097, 1.092, § único, 1.049 e 1.056).

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ