

Promessa de compra e venda – ARRAS – Inadimplência dos compradores - Descabimento da devolução do sinal (STJ)

Data de publicação: Quarta-feira, 10 Maio 2006

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – ARRAS – INADIMPLÊNCIA DOS
COMPRADORES – DESCABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DO SINAL (STJ)

Recurso Especial nº 120.058 - RJ (1997/0011131-8)

Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior

EMENTA

Civil e Processual. Promessa de compra e venda. Arras. Inadimplência do restante do preço pelos compradores. Ação de rescisão. Devolução do sinal determinada pelo acórdão estadual. Descabimento. CC, art. 1.097.

I. Celebrado o contrato, pago o sinal e, inclusive, inadimplidas as demais prestações do preço de aquisição do imóvel antes da vigência do CDC, não há falar-se em aplicação da Lei n. 8.078/90 à espécie, inclusive porque a perda do sinal, além de expressamente prevista no art. 1.097 do Código Civil antigo, importava em pequeno montante comparativamente ao valor total do apartamento, sequer recompondo as despesas administrativas, de corretagem e propaganda feitas pela empresa construtora, para a colocação e, agora, a recolocação da unidade residencial no mercado.

II. Recurso especial conhecido e provido, para afastar a obrigação da autora de restituir aos réus o valor das arras.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas,

Decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, à unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo Teixeira, Barros Monteiro, Ruy Rosado de Aguiar e Fernando Gonçalves.

Custas, como de lei.

Brasília (DF), 26 de maio de 2003(Data do Julgamento)

Ministro Aldir Passarinho Junior, Relator

RELATÓRIO

Exmo. Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior:

Diagrama Engenharia S.A. interpõe, pela letra "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fl. 99):

"ORDINÁRIA. Rescisão de escritura de promessa de compra e venda. Procedência do pedido, reconhecendo a sentença a inadimplência dos réus. Perda do sinal. Provimento do recurso, determinando que se faça a devolução da quantia a ele referente".

Alega a recorrente que a decisão negou vigência ao art. 1.097 do Código Civil, porquanto o mesmo não sofreu alteração com o advento do art. 53 da Lei n. 8.078/90. Diz que a nulidade da cláusula que prevê a perda das prestações constitui situação distinta do sinal ou arras.

Sem contra-razões (fl. 108/108-v).

O recurso especial foi admitido na instância de origem pelo despacho presidencial de fls. 109/110.

É o relatório.

VOTO

Exmo. Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior (Relator):

Trata-se de recurso especial onde se discute sobre a perda das arras pelo comprador que desiste da aquisição de imóvel pelo qual, após a celebração de promessa de compra e venda por instrumento público, pagou apenas o sinal, restando inadimplente em relação a todo o valor restante.

A ação de rescisão do contrato foi julgada procedente em 1º grau, decretada a perda das arras em favor da empresa vendedora, ora recorrente (fl. 82). Todavia, em grau recursal, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, aplicando o Código de Defesa do Consumidor, ainda não vigente ao tempo da contratação, deu provimento à apelação dos réus para determinar a devolução, pela autora, da quantia a elas referentes (fl. 99).

O recurso especial vem apoiado no art. 1.097 do Código Civil e tenho que merece provimento.

Não apenas o contrato, como o pagamento das arras e o início da inadimplência contratual são anteriores ao CDC.

Ademais, o preço de venda do imóvel era de Ncz\$ 114.000,00, enquanto o sinal de apenas Ncz\$ 3.600,00, portanto parcela diminuta, que provavelmente sequer compensaria a empresa construtora das despesas administrativas, de propaganda, corretagem, etc, ocorridas tanto para aquela alienação, como a que se sucederá para, novamente, colocar a unidade residencial no mercado imobiliário.

O Código de Defesa do Consumidor não veio para privilegiar imotivadamente a parte hipossuficiente, mas para equilibrar as situações, de sorte que também não pode prejudicar o vendedor, que não deu qualquer causa à rescisão, nem agiu com prática abusiva.

Basta lembrar que em precedentes mais recentes, inclusive da Colenda 2ª Seção, tem-se entendido como razoável a retenção, pelo vendedor, de 25% (vinte e cinco por cento) do total do preço pago, quando o comprador decide desistir da aquisição, sob alegação de não dispor mais de meios para honrar o contrato. No caso dos autos, verifica-se que além de prevista a perda no art. 1.097 do Código Civil, única regra à ocasião aplicável, os compradores estavam inadimplentes e, além disso, o montante das arras era muito baixo comparativamente ao preço do apartamento.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento, para restabelecer, por inteiro, a r. Sentença monocrática, de fls. 79/82, proferida pelo MM. Juiz de Direito Dr. Edgard Machado Massa, que julgou procedente, in totum, a ação.

É como voto.

Brasília, 26 de maio de 2003