

# LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA

## CONTA APRESENTADA PELO AUTOR

Recurso                      Recurso Especial 10.620-  
Tribunal                      STJ

### PROMESSA DE COMPRA E VENDA — SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - CÓDIGO CIVIL ART. 924 - MORA DO PROMITENTE COMPRADOR - ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

#### EMENTA

ACÓRDÃO: Embargos infringentes. Ordinária. Rescisão de promessa de compra e venda vinculada ao SFH. Aplicação do art. 924, do Código Civil. Operando-se a mora do promitente comprador, em virtude do inadimplemento contratual, a consequência lógica é a rescisão do contrato. Inaplicável o Código de Defesa do Consumidor a contrato efetuado antes de sua vigência. Não há abusividade na cláusula em que é ajustada a perda das prestações pagas em caso de rescisão por culpa da parte. Entretanto, aplica-se à hipótese o art. 924, do Código Civil, uma vez que pagaram os Réus quase 190 (cento e noventa) parcelas, faltando 50 (cinquenta) para o término do contrato. Logo, a perda total das prestações pagas constitui evidente absurdo e exagerada penalidade, devendo ser reduzida para doze meses a fim de se evitar o enriquecimento indevido do Autor. Recurso parcialmente provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos dos Embargos Infringentes nº 247/99, em que figuram como Embargantes Juvenil Oliveira Souza e s/m (rep. p/curadoria especial) e Embargada Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro - CEHAB, acordam os Desembargadores do Quinto Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria, em dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto do Relator, vencidos os eminentes Desembargadores JOÃO NICOLAU SPYRIDES e JAIRO S. FERREIRA que os rejeitavam. Relatório às fls. 146, que se incorpora ao presente. Verifica-se que o Réu, ora embargante, pagou cento e noventa, das duzentos e quarenta prestações previstas para a compra e venda (fls.08/09). Tendo abandonado o imóvel e sido constituído em mora, impunha-se a rescisão do contrato, matéria, aliás, sobre a qual não existe divergência. Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor a contratos efetuados anteriormente à sua vigência, data venia, bem como inexistente abusividade na cláusula que decreta a perda das prestações pagas em virtude do inadimplemento, uma vez que é lícito aos contratantes estabelecerem, de antemão, as perdas e danos, no caso de rescisão por culpa de uma das partes. Entretanto, aplica-se à hipótese o art. 924 do Código Civil, uma vez que pagaram os Réus 190 (cento e noventa) parcelas e faltavam somente 50 (cinquenta) para o término do contrato. Logo, a perda total das prestações pagas constitui evidente absurdo e exagerada penalidade, devendo ser reduzida para doze meses a fim de se evitar o enriquecimento indevido do Autor. Foi esta a posição adotada pela Egrégia 9ª Câmara Cível ao decidir a Apelação Cível 1122/98, relatada pelo mesmo Relator deste recurso. Nesse mesmo sentido, o STJ: "Recurso Especial Nº 10.620-SP Direito civil. Compromisso de compra e venda. Inadimplemento. Pedidos de 'rescisão' contratual, reintegração na posse e perdas e danos. Redução destas aos prejuízos efetivamente sofridos e ao aluguel pela ocupação. Cláusula penal. Inteligência dos arts. 920 e 924, CC. Recursos não conhecidos. I - Não se justifica que o Direito, que deve realizar o justo, albergue pretensão que, além da resolução contratual e da reintegração na posse, ainda postula a perda da integralidade das quantias pagas, quando o inadimplemento decorreu apenas das duas últimas prestações. II - A pena convencional prevista no art. 920, CC, não se limita ao percentual da 'Lei de Usura' (sendo lícito ao juiz, porém, autorizado pela norma do art. 924 do mesmo diploma, reduzi-la a patamar justo, evitando que referida multa venha a se constituir fonte de enriquecimento indevido". Posto isto, para esse fim, dá-se provimento parcial ao recurso. Rio de Janeiro, 23 de junho de 1999. Des. Sylvio Capanema - Presidente s/voto Des. Paulo Cesar Salomão - Relator Voto Vencido Votei vencido com a devida vênia, para negar provimento aos embargos infringentes,

opostos pela Curadoria Especial, por entender correta a sentença de fls. 99/101 mantida pelo Acórdão de fls. 129/130 da E. 1ª Câmara Cível deste Tribunal e que contém a seguinte ementa: "Compromisso de compra e venda. Inadimplemento. Rescisão do contrato com perda das prestações pagas. Imóvel abandonado há muitos anos pelos réus, que se encontram e lugar incerto e não sabido, contrato celebrado anos antes da vigência do código de defesa do consumidor. Irretroatividade. Apelação desprovida". Também com a devida vênia, entendo que o enriquecimento ilícito aludido não é por parte do credor que deixa de receber mas por parte do devedor que deixa de pagar. Os RR usaram o imóvel como moradia por meses se