

Recurso re -
Tribunal STJ

PERDA DE PRESTAÇÕES PAGAS — CLÁUSULA ABUSIVA - REDUÇÃO DA PARCELA A SER RETIDA PELO VENDEDOR

RESUMO

- No que se refere à cláusula contratual de irrevogabilidade e irretratabilidade, expressa a recorrente: "Quanto à existência de cláusula penal abusiva e nula, dá ensejo, somente, à sua própria invalidação, não comprometendo a força do contrato que continua em pleno vigor - a menos que, de sua ausência, decorra ônus excessivo a qualquer das partes -, conforme se depreende dos termos do parágrafo segundo do art. 51 do CDC. Cumpre destacar, que o contrato em questão foi celebrado com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, em atendimento ao disposto no artigo 32, alínea a, da Lei nº 4.591/64. A teoria da força vinculante do contrato estatui que "contraído o vínculo, nenhuma das partes pode desfazê-lo a seu arbítrio... a regra da irretratabilidade significa impossibilidade de arrependimento unilateral" (ORLANDO GOMES, Contratos, 14ª ed., Forense, 1994, nº 126, pág. 162). Nessa ordem de idéias, não é dado às partes desistirem unilateralmente, de um contrato celebrado de forma irrevogável e irretratável, vale dizer, não se admite o mero arrependimento" (fls.). - No ponto, de um lado, é cediço que a extinção do contrato pelo promissário comprador, unilateralmente, faz incidir em regra a cláusula penal pactuada. De outro lado, todavia, as cláusulas "que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada" (art. 51-IV, CDC) reputam-se "nulas de pleno direito", vale dizer, restringem a liberdade contratual aos limites da paridade entre as partes contratantes, o que, em se tratando de relação de consumo, levam em consideração a hipossuficiência do consumidor. Em outras palavras, a Lei nº 8.078/90 insere-se entre as normas de ordem pública, como reiteradamente tem afirmado esta Corte ao anular a cláusula eletiva nos contratos de adesão, como exemplifica o CC 20.826-RS (DJ 24-05-1999), da Segunda Seção, com esta ementa: "CONFLITO DE COMPETÊNCIA. CLÁUSULA ELETIVA DE FORO LANÇADA EM CONTRATO DE ADESÃO. NULIDADE COM BASE NA DIFICULDADE DE ACESSO AO JUDICIÁRIO COM PREJUÍZO À AMPLA DEFESA DO RÉU. CARÁTER DE ORDEM PÚBLICA DA NORMA QUE INSTITUI O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE DO ENUNCIADO Nº 33 DA SÚMULA/STJ. - Tratando-se de contrato de adesão, a declaração de nulidade da cláusula eletiva, ao fundamento de que estaria ela a dificultar o acesso do réu ao Judiciário, com prejuízo para a sua ampla defesa, torna absoluta a competência do foro do domicílio do réu, afastando a incidência do enunciado nº 33 da súmula/STJ em tais casos". - Com base nessa premissa de que a norma de ordem pública derroga a livre vontade para ajustá-la aos parâmetros da lei é que se reduz a patamar razoável a quantia a ser retida pela promitente vendedora nos casos de extinção do contrato de promessa de compra e venda, ainda que da iniciativa e por culpa do promissário comprador. - A orientação do acórdão impugnado, ademais, alinha-se à jurisprudência desta Corte, que se uniformizou pela redução da parcela a ser retida pela promitente vendedora, nesses casos. É o que se extrai, por exemplo, do REsp 114.071-DF (DJ 21-06-99), da relatoria do Ministro César Asfor Rocha, com esta ementa: "CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLENTO. PERDA PARCIAL DAS QUANTIAS PAGAS. Mesmo se o contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção estabelecer, para a hipótese de inadimplemento do promitente-comprador, a perda total das quantias pagas, e ainda que tenha sido celebrado antes da vigência do Código de Defesa do Consumidor, pode o juiz, autorizado pelo disposto no art. 924, CC, reduzi-la a patamar justo, com o fito de evitar enriquecimento sem causa que de sua imposição integral adviria à

promitente--vendedora. Devolução que, pelas peculiaridades da espécie, fica estipulada em 90% (noventa por cento) do que foi pago pelo comprador. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido" (grifei). - Também no REsp. 239.576-SP (DJ 15-05-2000), esta Quarta Turma assentou o percentual de 10% (dez por cento) como razoável nas hipóteses de desfazimento por inadimplência do comprador, como se extrai do voto condutor do acórdão, da lavra do Ministro Ruy Rosado de Aguiar: "De acordo com os precedentes desta Turma, por força do disposto no CDC (art. 53) e no Código Civil (art. 924), tem sido deferido ao vendedor, em caso de inadimplemento do comprador, o direito de extinguir o contrato e reter parte do pagamento recebido na execução, a título de indenização pela frustração da avença. Assim, a multa prevista para o caso

EMENTA

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça uniformizou-se pela redução da parcela a ser retida pelo promitente vendedor, nos casos de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda, por inadimplência do comprador.