

# CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

## CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Tribunal

STJ

### PERDAS DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS — REDUÇÃO PROPORCIONAL COM BASE NO ART. 924 DO CÓDIGO CIVIL

#### RESUMO

- Tocante ao dissídio, como revelam os autos e ressalta o despacho do Tribunal de origem, a questão enfrenta o óbice sumular, vale dizer, encontra obstáculo no verbete nº 13, do STJ. Isso porque os precedentes acostados são do Tribunal recorrido. - Examino, então, o recurso pela alínea, onde se pretende haja ocorrido ofensa aos arts. 924 e 1.058 do CC. - No que diz com este último, o Acórdão impugnado deu solução jurídica consentânea com a situação fática que se apresentava nos autos afastando a alegação de força maior, quando assim dispôs (fls. ...): "No mérito a r. sentença apelada merece confirmação pelos seus doutos fundamentos jurídicos. Assinale-se que qualquer quantia porventura bloqueada ensejava o pagamento das prestações em cruzados, honrando os autores o pagamento se efetivamente quisessem ou pudessem pagar. O Plano Collor pode ter dificultado mas não se constituiu na causa eficiente do inadimplemento. Não faz sentido, porque desacompanhado de credibilidade, o argumento de que os apelantes possuíam importância aplicada em uma imobiliária da qual participavam, em nome do administrador Antônio G. S. F., titular da conta." - Quanto ao art. 924 do Código Civil, assim o apreciou o Aresto: "A perda das quantias pagas está avençada na cláusula 7.3 da escritura de fls. ..., valendo ressaltar que os apelantes foram previamente notificados (fls. ...) e não purgaram a mora. Na apelação buscam os apelantes fugir da perda do que pagaram e alegam despesas no condomínio, como benfeitorias, mas sem razão. Há quase três anos, hoje, permanecem os apelantes na posse do imóvel sem nada pagar, e a perda do que pagaram e as despesas do condomínio que alegam ter feito, sem prova nos autos frise-se, ficam na previsão da cláusula 7.3 da escritura e correspondem as perdas e danos, segundo a regra do art. 918 do Código Civil, verbis: 'Quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, esta converter-se-á em alternativa a benefício do credor.' Não tivesse havido a imissão de posse, há tanto tempo, podia o julgador atenuar o rigor da cláusula penal, na forma do artigo 924 do Código Civil." - Inobstante ponderosas as razões em que se fundamenta o decisum, nessa parte há de ceder à jurisprudência desta E. 3ª Turma, quando apreciada hipóteses como a dos autos. - Estes revelam ter o recorrente pago 46,5% do valor do preço, cumprindo, incontroversamente, substancial parte da obrigação. - Como adverte CARVALHO SANTOS, em comentário ao citado artigo 924 do Código Civil: "Cumprida em parte a obrigação claro é que o credor recebeu parte do que lhe era devido. Logo, em caso de inexecução da outra parte não pode receber a pena total, porque isso importaria em locupletar-se à custa alheia, recebendo ao mesmo tempo parte da coisa e o total da indenização na qual está incluída justamente aquela parte já recebida por ele, uma vez que a cláusula penal corresponde aos prejuízos pelo inadimplemento total da obrigação, a não ser que outra coisa tenham convencionado as partes." (Cód. Civil Brasileiro Interpretado - vol. XI, pág. 390) - Ora, fiel ao princípio que inspirou o legislador a editar tal norma, impõe-se evitar o paradoxo de o promitente-comprador ser penalizado em proporção inversa a seu inadimplemento, isto é, quanto menor seja este maior será a indenização. A perda dos valores pagos sem que ocorra a redução, levaria ao absurdo de que o promitente-comprador que pagou 90% do preço, que só inadimpliu, portanto, em 10% perdesse a quase totalidade do valor despendido, enquanto que aquele que houvesse pago apenas 10% do preço, inadimplindo em 90% só perdesse esses 10%. - O r. Acórdão assim ao desconsiderar o cumprimento da obrigação em parte considerável, para reduzir, proporcionalmente, a pena de perdas e danos, contratualmente estabelecida, negou vigência ao art. 924 da lei substantiva civil. - Forte em tais

fundamentos e coerente aos precedentes da Turma, conheço do recurso e lhe dou parcial provimento para determinar que, das importâncias recebidas, a autora restitua ao recorrente uma percentagem igual à que essas prestações representam sobre a totalidade do preço, devidamente corrigidas. - É como voto. Ac. de 30-09-1993 (Reg. nº 93.0027812-6) Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 58, junho de 1994, pág. 405 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621 EMENTA: - A cláusula penal, em princípio, não enseja redução. Essa regra, no entanto, cede passo nas hipóteses da pena

#### **EMENTA**

A jurisprudência, acolhendo lição doutrinária, na exegese do artigo 924 do Código Civil, delinea entendimento no sentido de que, cumprida em parte a obrigação, em caso de inexecução da restante, não pode receber a pena total, porque isso importaria em locupletar-se à custa alheia, recebendo ao mesmo tempo, parte da coisa e o total da indenização na qual está incluída justamente aquela já recebida, sendo certo que a cláusula penal corresponde aos prejuízos pelo inadimplemento integral da obrigação.