

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

QUANDO A PENA DEVE SER PROPORCIONAL

RESUMO

- 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 ..., valendo ressaltar que os apelantes foram previamente notificados ... e não purgaram, a mora. Na apelação buscam os apelantes fugir da perda dos que pagaram e alegam despesas no condomínio, com benfeitorias, mas sem razão. Há quase três anos, hoje, permanecem os apelantes na posse do imóvel sem nada pagar, e a perda dos 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". - - ... 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 e 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 dispendido, 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. Ac. de 30-09-1993 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Junho de 1994 - Nº 58 - Pág. 405 EMFOR 549

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 correspondente aos prejuízos pelo inadimplemento integral da obrigação.