

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

---

### PERDAS DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS — PREFIXAÇÃO DE PERDAS E DANOS - NULIDADE

#### RESUMO

- O inadimplemento do contrato por falta de pagamento veio confessado pelo réu na contestação, de forma que só por este motivo o referido contrato merece rescindido, de vez que a teoria da imprevisibilidade invocada pelo promissário comprador não lhe socorre porque são previsíveis as consequências da inflação que assola o país a longo tempo. - Deixando de pagar não poderia o acionado esperar outra coisa do Poder Judiciário senão a entrega da prestação jurisdicional pela resilição da avença e conseqüente reintegração da autora na posse do imóvel. - As perdas e danos não são devidas porque a última parte do parágrafo 2º da Cláusula 9ª do contrato ... é nula de pleno direito, a teor do art. 53 da Lei 8.078, de 11-9-90 (Código de Defesa do Consumidor), eis que estabeleceu a perda total das prestações pagas em benefício do credor como decorrência do inadimplemento do devedor. - Esta disposição legal nulificante é aplicável à espécie porque em vigor à época da composição do litígio, nada dizendo, portanto, o art. 118 do Código apontado, que manda vigorar o novo diploma dentro de cento e oitenta (180) dias a contar de sua publicação acontecida em 11 de setembro de 1990 quando a sentença foi proferida em 1º de abril de 1992. Ainda que a decisão monocrática fosse anterior à vigência da nova lei, a revisão em segundo grau, que a substitui, seria posterior. - Por outro lado, são indevidas as perdas e danos também porque não foram individuadas na inicial e não resultaram comprovadas no correr do processo, com especificação de em que efetivamente consistiriam, pois há a considerar que o réu sequer ocupou o apartamento. - Por final as "arras" não foram pedidas e, de conseqüência, não podem ser dadas. - A exclusão das perdas e danos implica em decadência parcial da autora, mas em parte mínima do pedido que é muito mais abrangente, por isso que o réu responderá por inteiro pelas despesas e honorários, nos termos do parágrafo único do art. 21 do CPC. Ac. de 20-04-1993 Arquivo do EMFOR - TJ/2.526 EMFOR 557

#### EMENTA

É nula a cláusula do contrato de compromisso de compra e venda de imóveis mediante pagamento em prestações que estabelece a perda total do valor destas em benefício do credor, como decorrência do inadimplemento do devedor, a título de perdas e danos que, por igual, não são devidas se não comprovado nos autos prejuízo efetivo do promitente vendedor.