

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

REsp 8.354-

PERDAS DAS PRESTAÇÕES PAGAS — REDUÇÃO PELO JUIZ - POSSIBILIDADE - COMO DEVE PROCEDER COM RELAÇÃO AS ARRAS

RESUMO

- No acórdão recorrido não se proclamou a invalidade da cláusula penal contratualmente estabelecida. Ao contrário, afirmada restou a impossibilidade de incidência in casu da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que em seu art. 53 estabelece: "Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado". - O eg. Colegiado de segundo grau, portanto, ao consignar "que a Lei 8.078/90 entrou em vigor algum tempo depois de firmado o pacto, não cabendo aplicação retroativa", reconheceu lícita a estipulação contratual objeto da controvérsia. - Considerando-a, contudo, injusta e abusiva, no sentido de excessivamente onerosa aos compromissários-compradores, valeu-se do disposto no art. 924, CC - embora sem fazer referência expressa a esse preceito - para mitigar-lhe o rigor. - Assim, limitou o quantum de vido pelos réus, por força da resolução a que deram causa, apenas à perda do sinal (arras), à não restituição das benfeitorias, impostos e outras despesas por eles realizadas durante o período de ocupação e ao pagamento de aluguéis após o trânsito em julgado. - Quanto à licitude da redução da pena convencional a patamar que o órgão julgador entenda justo, com base na norma do art. 924, CC, esta Corte já assentou: "Compromisso de compra e venda. Cláusula penal compensatória. Revisão judicial. A cláusula contratual que prevê a perda das importâncias pagas, no caso de inadimplemento dos promitentes-compradores, tem caráter de cláusula penal compensatória, podendo o juiz, rescindindo o contrato, reduzi-la proporcionalmente. Art. 924 do Código Civil". (REsp 8.354-SP, Relator o Sr. Ministro Nilson Naves, DJ de 7.10.91). "Promessa de compra e venda de Imóvel." A cláusula que prevê não tenha direito o promitente-comprador à devolução das importâncias pagas deve considerar-se como de natureza penal, compensatória, podendo ser reduzido seu valor com base no art. 924 do Código Civil" (REsp nº 12.074-SP, Relator o Sr. Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 4.5.92). "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, autorizar a redução pela norma do art. 924 do mesmo diploma, reduzi-la a patamar justo, evitando que referida multa venha a constituir fonte de enriquecimento indevido" (REsp nº 10.620-SP, por mim relatado, DJ de 20.4.92). - Não diviso, portanto, no acórdão recorrido, ofensa aos arts. 115, 916, 917, 1.092 e 1.094, CC. - Considero, entretanto, assistir razão à recorrente no que toca à alegada afronta aos arts. 1.056 e 1.059 da lei civil. - Conquanto seja facultado ao julgador mitigar o rigor da cláusula penal pactuada, reduzindo-lhe proporcionalmente o valor, lícito não se mostra que essa redução se opere de forma tal que o quantum dela resultante, a cujo desembolso obrigados os compromissários-compradores, seja insuficiente a fazer face sequer aos efetivos prejuízos experimentados pelos promitentes-alienantes. - No caso, sem que haja necessidade de reexame dos aspectos fáticos da causa, resulta inequívoco que a

imposição de pagamento de aluguéis somente a partir do trânsito em julgado conduz a inadmissível enriquecimento sem causa dos recorridos em detrimento da recorrente. - O encargo locatício, nas hipóteses como a vertente, evidencia-se devido pelos promi

EMENTA

Estipulada, em compromisso de compra e venda de imóveis, pena convencional de perda de todas as prestações pagas pelos promissários-compradores, o juiz, declarando resolvido o ajuste, pode, autorizado pelo disposto no art. 924, CC, reduzi-la a patamar que entenda justo. - De tal redução, contudo, não pode resultar condenação dos promissários-adquirentes a quantia insuficiente a fazer face, pelo menos, às efetivas perdas e danos experimentadas pela promitente-vendedora, sob pena de placitar-se enriquecimento sem causa. - Hipótese em que, determinada a devolução das prestações (exceto as arras) aos promissários-compradores, a estes incumbe arcar com o pagamento dos aluguéis relativos ao período de ocupação, devidos desde a imissão na posse até a entrega do imóvel.