

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

REsp 8.354-

PERDAS DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS — NATUREZA COMPENSATÓRIA - POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR COM BASE NO ART. 924 DO CÓDIGO CIVIL

RESUMO

- "... No compromisso de compra e venda de imóvel a prestação, é nula a cláusula que impõe ao promitente-comprador a perda das prestações pagas, devendo estas ser devolvidas com correção." (fls. ...). - Por sua vez, traz a recorrente Aresto da Corte onde adotada orientação no sentido de que, em casos tais, é perfeitamente válida a pena convencional compensatória estipulando a perda das parcelas pagas, na hipótese de resolução do contrato, podendo o juiz reduzir seu valor, proporcionalmente, com base no art. 924, do Código Civil. - Examino-o, pois, em face do dissídio comprovado. - Cuida-se de inadimplemento de compromisso de compra e venda - promessa - firmado anteriormente ao advento da Lei nº 8.078/90. - Discute-se sobre a validade de cláusula penal compensatória na qual se estipulou perda das parcelas pagas em caso de resolução do contrato. - Com razão o recorrente. - Em precedentes da Turma, de minha relatoria, afirmei entendimento no sentido de afastar a incidência dos dispositivos do Código do Consumidor ao caso concreto. O só fato de se constituir em lei de ordem pública, na espécie, não trás em si o condão de desconstituir os atos jurídicos formalizados sob a égide de norma anterior, eis que sem conteúdo de aplicação imediata e intervencionista, força da suspensividade nela mesmo contida para vigência cento e oitenta dias após sua edição (art. 118, Lei 8.078/90). - Demais disso, impende considerar que ao suspender o prazo de sua vigência, teve o legislador como escopo permitir que se acomodassem as relações jurídicas subjacentes, firmadas em face do ordenamento jurídico pretérito, o qual, no caso, permitia a celebração do pacto como feito. - Por isso que, também, não se afigura leonina a cláusula, livremente convencional, impondo a perda das importâncias pagas em caso de inadimplemento do promitente-comprador, tal como assente em precedentes julgados da Turma, como afirmado. Confira-se o REsp nº 8.354-SP, de que Relator o Senhor Ministro Nilson Naves resumido por sua ementa: "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, rescindido o contrato, reduzi-la proporcionalmente. Art. 924 do Código Civil. Recurso Especial conhecido em parte pelo dissídio e assim provido." - E, na mesma linha de entendimento o REsp nº 12.074-SP, Relator o Senhor Ministro Eduardo Ribeiro: "A cláusula que prevê não tenha direito o promitente-comprador à devolução das importâncias pagas deve considerar-se co-mo de natureza penal, compensatória, podendo ser reduzido seu valor com base no artigo 924 do Código Civil." - Pactuaram as partes o pagamento do imóvel da seguinte forma, como anotado na r. sentença (fls. ...): "1) Parcelas fixas e irrajustáveis a) Uma (1) parcela de Cr\$ 64.000,00 (Sessenta e Quatro Mil Cruzeiros) a título de sinal; b) Uma (1) parcela (s) mensal (is) de Cr\$ 76.000,00 (Setenta e Seis Mil Cruzeiros), vencendo em 30/05/90; 2) Parcelas reajustáveis de acordo com o índice pactuado a) Dezessete (17) parcela (s) mensal (is) de Cr\$ 48.000,00 (Quarenta e Oito Mil Cruzeiros), vencendo-se a primeira em 10/06/90; b) Uma (1) parcela (s) mensal (is) de Cr\$ 286.000,00 (Duzentos e Oitenta e Seis Mil Cruzeiros), vencendo em 10/01/91; c) Duas (2) parcela (s) quadrimestral (is) de Cr\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Cruzeiros), vencendo-se a primeira em 10/05/91; d) O saldo restante de Cr\$ 1.570.000,00 (Hum Milhão Quinhentos e Setenta Mil Cruzeiros) a serem financiados em 10/10/91, pelo S.F.H./Encol." - Consignou-se, ainda, na decisão de primeiro grau que a ora recorrida exhibe demonstrativo dos pagamentos efetuados desde 31.5.90 até 16.7.91, "... e chegada a fase de financiamento, alega ter ficado impossibilitada de fazê-lo, por razões alheias à sua

vontade..." (fls. ...). - Ora o Acórdão, ao decidir como feito, discrepou do entendimento uniforme da Turma. Sobreleva anotar que a recorrida tendo pago uma soma considerável das prestações referentes ao valor avençado do imóvel, deduz-se que o contrato foi cumprido quase em sua totalidade. - Dessa forma, a multa compensatória consistente na perda, pelo promitente-comprador, de tudo quanto pagou ao vendedor, deve ser reduzida na proporção das prestações pagas, conforme iterativamente tem decidido a Corte. - Considerando, contudo, que não houve a entrega do bem imóvel e que

EMENTA

No compromisso de compra e venda, existindo cláusula que prevê não tenha direito o promitente-comprador à devolução das importâncias pagas, tal cláusula deve ser considerada como de natureza penal compensatória, podendo ser reduzido o seu valor com base no artigo 924 do Código Civil.