

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

Relator

Antônio Janyr Dall'Agnol Júnior

### PERDAS DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS — NULIDADE - PACTO QUE CONSTITUI ENRIQUECIMENTO ILÍCITO

#### RESUMO

- No que pertine ao tema da restituição das prestações pagas pelo compromissário-vendedor do imóvel, diz o eminente Relator (fls. ...): "Uma das conseqüências da rescisão judicial reside no acertamento das obrigações oriundas do contrato. O contrato de compra e venda de imóvel, contém em seu bojo direitos e obrigações para ambas as partes, que precisam ser compostas por ocasião do distrato ou rescisão. Inserir-se em cláusula que operada a rescisão o adquirente perde todas as parcelas quitadas é, no mínimo, tripudiar sobre a miséria alheia, além de aumentar a especulação de ganhos fáceis. O apelado não precisaria usar estratagema para reivindicar o que de direito lhe pertence. Não houve condições de concretizar seu sonho de aquisição da casa própria, por motivos que não interessa declinar. Tudo bem, nem por isso está impedido de reaver as prestações que quitou, até porque para a incorporadora não há prejuízo, o bem está a sua disposição para revendê-lo pelo preço atualizado, sem nada perder. Prejuízo há sim para o comprador que perdeu o imóvel e, além disso, perde o que despendeu. Mas, engana-se a apelante ao pensar que desfeita a avença, consumou-se a obrigação. A cláusula que insere a perda de valores pagos é leonina e deve ser repudiada, do contrário, seria uma forma de contribuir para o enriquecimento ilícito. O contrato é de adesão e como tal deve ser interpretado a favor do aderente que no caso sub judice é o apelado. Claro está que uma cláusula que prevê perda total das parcelas pagas, jamais seria aceita pelo contratante se lhe fosse dado o direito de discuti-la. A jurisprudência pátria inclina-se no sentido de que rescindindo o contrato, sejam devolvidas as parcelas pagas. Se não vejamos: Compromisso de compra e venda - Rescisão - Compromissários e compradores constituídos em mora - Cláusula determinante da perda dos valores já pagos, considerada leonina - Incorporadora que pode vender o imóvel para outra pessoa sem prejuízo - Parcelas já pagas devem ser devolvidas devidamente corrigidas... (Apel. 191.405-2/6 - 11ª C, RT 664/86). No mesmo sentido é a jurisprudência provinda do Tribunal de Alçada do Estado do Rio Grande do Sul, quer quanto à cláusula de decaimento, quer quanto à restituição das parcelas pagas, ao enfatizar: Compromisso de compra e venda - Imóvel em construção - Contrato de adesão - Rescisão - Cláusula de decaimento - Ineficácia - Promitente-comprador não imitado na posse - Pacto que constitui enriquecimento ilícito - Restituição das parcelas pagas com a atualização deferida (Apel. 192219376 - 7ª Câmara Cível - Rel. Juiz Antônio Janyr Dall'Agnol Júnior - RT - 696/208). Ante o exposto conheço do recurso, mas lhe nego provimento para confirmar a decisão monocrática." - Na decisão singular, seus fundamentos foram postos nestes termos (fls. ...): "Igualmente, não se aplicam à hipótese dos autos, as disposições da Lei 8.078, de 11/09/90, uma vez que dentro do princípio da irretroatividade das leis, não pode ser ela aplicada a um contrato firmado antes da sua vigência. Entretanto, entendo que as prestações pagas devem ser devolvidas ao acionante, corrigidas monetariamente, porque o contrário seria admitir-se o enriquecimento sem causa de ilícito da construtora que, além de ter utilizado o valor das parcelas pagas, recebeu na rescisão contratual, em de volução, a unidade imobiliária objeto do contrato, hoje altamente valorizada, valendo ponderar, em abono desta decisão que o art. 2º, X da Lei nº 1.521, de 26/12/51, considera crime contra a economia popular reter as prestações pagas nas vendas à prestação, mesmo com reserva de domínio." - Examinando a controvérsia pelo dissídio interpretativo. - Inobstante ponderosas as razões em que se fundamenta o decisum, nessa parte há de ceder à jurisprudência desta E. 3ª Turma, quando apreciada hipótese como a dos autos. - Essas razões revelam ter o recorrido pago parte 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

#### **EMENTA**

A jurisprudência, acolhendo lição doutrinária, na exegese do artigo 924 do Código Civil, delineia 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.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT