

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

REsp 31.954-0/

### PERDAS DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS — CONTRATO ANTERIOR À LEI 8.078/90 - REDUÇÃO PROPORCIONAL COM BASE NO ART. 924 DO CC - POSSIBILIDADE

#### RESUMO

- A sentença, confirmada pelo Acórdão determinou a devolução das 11 prestações pagas pelo compromissário, corrigidamente, perdendo este o valor do sinal dado, em face da rescisão do compromisso de compra e venda. - O fundamento jurídico de ambos arrimou-se na Lei 8.078/90, art. 53, Código do Consumidor, tendo a cláusula de perda das importâncias pagas como abusiva e, por isso, nula. - Considerou o Acórdão aplicável, na espécie, tal lei, mesmo nos contratos celebrados anteriormente a sua vigência, sumariando, por sua ementa, a decisão (fls. ...): "Ementa: Compromisso de compra e venda. Unidade residencial. Restituição de parcelas. 1. Rescindindo-se o contrato de compra e venda por impossibilidade de pagamento das prestações restantes, a restituição dos valores pagos é devida com as correções de praxe. 2. As normas emanadas da Lei nº 8.070/90, aplicam-se às relações jurídicas decorrentes de contratos em vigor antes de sua edição. 3. Recurso conhecido e improvido." - Assim fazendo, discrepou do entendimento pacífico da 2ª Seção deste Tribunal que, em reiteradas decisões, tem afirmado, como no precedente de minha relatoria REsp nº 31.954-0/RS, no ponto, assim (fls. ...): "Afasto a incidência dos dispositivos do Código do Consumidor. O só fato de se constituir em lei de ordem pública, na espécie, não traz 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, como alertado pelo douto advogado do recorrente em seu memorial, impede 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 conveniada impondo a perda das importâncias pagas em caso de inadimplemento do promitente-comprador tal como assente em precedentes julgados da Turma como afirmado. Em casos tais, para estabelecer equilíbrio entre as partes, a Terceira Turma tem decidido como na ementa que escrevi para o Acórdão prolatado no REsp nº 31.954-0/RS: 'I - 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 art. 924 do Código Civil. II - Pela sucumbência recíproca, as custas serão proporcionais, arcando as partes com os honorários de seus patronos. III - Recurso conhecido e provido.'" - Outra não é a hipótese destes autos. Contudo, o Acórdão ao revés de aplicar o art. 924 do Código Civil teve como retroativo o Código do Consumidor. Como nesse precedente tenho como adequada a perda do sinal como pena pelo inadimplemento e correta a devolução das parcelas. - Por isso que embora conhecendo do recurso pelo dissídio, nego-lhe provimento, confirmando, entretanto o Acórdão, tão-só por sua conclusão. - É como voto. Ac. de 19-03-1996 DJ de 02-09-1996 (Reg. nº 95.0034785-7) Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 90, fevereiro de 1997, pág. 185 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621

#### EMENTA

No compromisso de compra e venda, existindo cláusula que preveja 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.