

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

REsp 48.491-0-

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

RESUMO

- Por primeiro, cumpre consignar, correta se afigura a orientação esposada tanto em primeiro como em segundo grau, no que tange à não admissibilidade da disciplina instituída pela Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), isso em razão de haver o compromisso de compra e venda de que se cuida sido celebrado em data anterior à sua vigência. Esse, inclusive, o entendimento que restou assentado pela Quarta Turma desta Corte quando do julgamento do REsp nº 48.491-0-SP, relator o Sr. Ministro Fontes de Alencar. - Assim, ao contrário do sustentado pelo recorrido em contra-razões, não se mostra admissível atribuir eficácia retroativa ao referido diploma normativo, que não incide sobre os ajustes firmados antes de sua entrada em vigor. - No que toca, todavia, ao inconformismo deduzido pela empresa recorrida, entendo deva prosperar. A jurisprudência desta e da Terceira Turma já se firmou no sentido de que a estipulação de perda das prestações pagas, prevista para o caso de resolução contratual decorrente de inadimplemento do compromissário-comprador, tem caráter de cláusula penal compensatória e é perfeitamente válida - isso, frise-se, relativamente aos pactos anteriores ao advento do Código de Defesa do Consumidor. - Confirmam-se, a propósito, os REsps 506-RJ, 12.074-SP, 16.239 e 41.475RS, relatados respectivamente por mim e pelos Srs. Ministros Eduardo Ribeiro, Nilson Naves e Antônio Torreão Braz, de cujas ementas se colhe: a) "Direito Civil - Compromisso de compra e venda - Pena convencional - Art. 924 - Inteligência - Faculdade. - É perfeitamente válida a pena convencional compensatória estipulando a perda das parcelas pagas em caso de resolução contratual, constituindo a regra do art. 924 do Código Civil mera faculdade do juiz, a não ensejar interposição do recurso especial" (DJ de 23.10.89). b) "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 artigo 924 do Código Civil" (DJ de 4.5.92). c) "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" (DJ de 18.5.92). d) "Compromisso de compra e venda de imóvel firmado antes da Lei nº 8.078, de 1990. Inadimplemento contratual. Cláusula penal. - É válida a pena convencional que estipula a perda das parcelas pagas na hipótese de resolução do contrato. Código Civil, arts. 916 e seguintes" (DJ de 9.5.94). - Assim configurada a orientação jurisprudencial deste Tribunal, é de aduzir-se que a simples circunstância de cuidar-se de contrato de adesão - conforme reconheceram in casu as instâncias ordinárias com base na análise da escritura pública de compromisso de compra e venda - não retira validade à cláusula instituidora da pena convencional de perda das prestações pagas. - Se assim não fosse, seria inválida toda e qualquer estipulação contratual que estabelecesse encargo, obrigação ou responsabilidade à parte aderente. Disso decorre a insubsistência da conclusão estampada na sentença e no acórdão recorrido quanto às ilicitude e ineficácia da referida cláusula. - Em relação a tanto, portanto, não há como deixar de divisar patenteadas as argüidas violação à legislação infraconstitucional e existência de dissídio pretoriano. - É de ponderar-se, contudo - e aí já aplicando o direito à espécie, a teor do que determina o art. 257, in fine, RISTJ - que a imposição da pena convencional, tal como estabelecida, conduziria a enriquecimento ilícito da recorrente, dada a desproporção entre o efetivo prejuízo por ela experimentado e o

valor que já havia sido pago pelo recorrido. - Quanto aos aludidos prejuízos, é certo que não incumbia à recorrente demonstrá-los, até porque a estipulação de cláusula penal compensatória objetiva precipuamente prefixar as perdas e danos, possibilitando à parte lesada com o inadimplemento obter ressarcimento (retorno ao status quo ante sem necessidade de comprovar um a um os gravames que lhe advieram do comportamento faltoso do outro contratante.

EMENTA

Em se tratando de compromisso de compra e venda firmado em data anterior à vigência do Código de Defesa do Consumidor, é de ser havida como válida a previsão contratual de perda das quantias pagas pelo promissário-adquirente, instituída a título de cláusula penal compensatória para o caso de resolução a que haja dado causa. - Assim estipulada a pena convencional, pode o juiz, autorizado pelo disposto no art. 924, CC, reduzi-la a patamar justo, com o fito de evitar enriquecimento sem causa que de sua imposição integral adviria à promitente-vendedora.