

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso re -

### PERDAS DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS — QUANDO NÃO SE JUSTIFICA

#### RESUMO

- Refere-se a espécie a dois recursos, um pelos autores, com base na alínea c, e outro pelos réus, com base na alínea a, interpostos contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que decretou a rescisão do contrato de compra e venda, reintegrou os autores na posse do imóvel, limitou a perda das parcelas pagas e impôs aos réus a integralidade dos ônus da sucumbência. - O primeiro recurso, dos réus, pugna, em síntese, pela reforma do julgado para que fique decretada sua condenação apenas ao pagamento do saldo devedor, acrescido da multa de 10% prevista na "lei de usura" ou, alternativamente, a rescisão, também acrescida da multa no mesmo valor, mas com devolução das parcelas pagas. Insurgem-se, em suma, contra a cumulação da rescisão com a perda das parcelas pagas, embora limitada ao valor dos aluguéis e indenização a apurar-se. - Apontando vulneração do art. 21, CPC, pleiteiam, ainda, a divisão eqüitativa dos honorários e despesas processuais, ao fundamento de que as proporções de ganho e perda na demanda ficaram equilibradas. - No entender dos réus, a rescisão do contrato, com a conseqüente reintegração dos autores na posse do imóvel e a perda das parcelas pagas, pela aplicação da cláusula resolutória expressa (cláusula 9ª), importaria em violação dos artigos 158, 918, 920 e 1.163, todos do Código Civil. - Tais ofensas, no entanto, não ocorrem. - Além da impossibilidade de examinar-se cláusula contratual no universo do recurso especial, vê-se de plano que o art. 158 não tem incidência na espécie. Trata da anulação dos atos jurídicos quando no caso em tela se discute resolução contratual. São institutos distintos, constituídos de elementos diferentes e com diversas conseqüências. A anulação do ato jurídico decorre dos vícios elencados nos artigos 145 e 147, CC, enquanto a "rescisão" (rectius, resolução) é modo de desfazimento das obrigações, por inadimplemento de uma das partes. - Quanto ao art. 1.163 trata ele do pacto comissório, que não se adequa à presente controvérsia. - Com relação aos outros dois dispositivos do Código Civil, dizem os réus: "Segundo os arts. 918 e 920 da Lei Civil substantiva os autores poderiam pedir: a) a rescisão ou; b) a perda das quantias pagas, e obviamente as duas prestações faltantes excluídas quaisquer outras reivindicações (aluguéis, perdas e danos, etc. ...)". - É evidente o equívoco no raciocínio dos réus. - Deflui de sua assertiva que ele entende "rescisão" como reposição das partes ao status quo ante, sem outras conseqüências. - A alternativa que assiste ao credor é a "rescisão", ou seja, o desfazimento do negócio, retornando o bem à posse e ao domínio pleno do vendedor, arcando o comprador inadimplente com a penalidade prevista no contrato, decorrente da prática do ilícito contratual; ou a exigência do total cumprimento da obrigação, no caso o pagamento das parcelas não saldadas. - O acórdão recorrido não vulnerou os dispositivos citados, mas aplicou a lei ao caso concreto. Relativamente à limitação da penalidade a 10% (dez por cento), por imposição do Decreto 22.626/33, do Decreto-lei 58/37 e da Lei 6.766/79, a pretensão não resiste diante dos argumentos expendidos pela melhor doutrina civilista. Neste sentido, o magistério de CAIO MÁRIO: "Quando entrou em vigor o Decreto nº 22.626, de 1933, houve quem nele visse uma revogação do art. 920 do Código Civil, e arestos existem, aplicando tal doutrina, e sustentando, em conseqüência, que nenhuma cláusula penal pode exceder a 10% do valor da obrigação. Sem fundamento, porém, a doutrina não vingou, pois que o referido Decreto nº 22.626, como lei especial que é, só tem aplicação ao mútuo. Daí ficar assente o princípio, que a doutrina consagra e a jurisprudência aplica: o valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal, salvo nos casos especiais em que, por exceção, a lei estatui outra limitação. Com estas regras o Código brasileiro, manteve-se num meio-termo em face das doutrinas aceitas pelos vários Códigos. Uns, como o alemão (art. 343), o suíço das obrigações (art. 182), o italiano de

1942 (art. 1.384), admitem que o juiz reduza a pena, se a considerar excessiva. Outros, como o italiano de 1865, não toleram redução. O Código de 1916 considera-a irredutível, desde que se contenha no limite legal, o que significa atribuir ao juiz a faculdade de diminuí-la no caso de ultrapassar o gabarito estabelecido na lei, e para fazê-la conter-se nele. Portanto, a pena convencional será imutável, já que

**EMENTA**

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.