

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

RE -59.629

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

RESUMO

- O recurso tem duas ordens de idéias, girando em torno, respectivamente, dos arts. 1.092 e 924 do Cód. Civil. Quanto à primeira, onde se alegou que a transferência do financiamento dependia do cumprimento de obrigação por parte dos promitentes-vendedores, sem censura, a meu sentir, o acórdão recorrido, que se louvou, no pormenor, em documento expedido pela instituição financeira. - Relativamente à segunda ordem, entende o apelo que os recorrentes não podem perder, em favor dos promitentes-vendedores, tudo o que lhes pagou. Lembro que, rescindindo o contrato preliminar, a sentença impôs aos promitentes-compradores a perda "das quantias pagas", que o acórdão aprovou, reputando válida a estipulação contratual, que a previu. A propósito desta imposição, acabou comprovado, ao que suponho, o dissídio, com o RE-59.629, in RTJ-40/216, conforme o item 3 da sua ementa: "3) A multa compensatória consistente na perda, pelo promitente-comprador, de tudo quanto pagou ao vendedor, deve ser reduzida na proporção das prestações pagas". Em seu voto de relator, afirmou o Sr. Ministro VICTOR NUNES: "Apoiando o acórdão recorrido, nas considerações que precedem, dele divirjo no que toca à multa compensatória. As obrigações dos promitentes-compradores consistiam no pagamento parcelado do preço. Parece-me, pois, que a multa deve ser reduzida na proporção dos pagamentos efetuados, em confronto com o preço total da transação. Embora haja dúvida sobre o montante exato desses pagamentos, a dedução a fazer-se pode ser apurada na liquidação. Em caso que tinha alguma afinidade com este, votei do mesmo modo, isto é, pela redução da multa, mas meu ponto de vista não foi vito rioso; RE nº 50.108 (25.9.62), RTJ 24/100. Argumentou, então, o Sr. Ministro Hahnemann Guimarães: '... o art. 924 diz respeito ao contrato de trato sucessivo, prolongado, e não ao contrato de execução instantânea, como o contrato de compra e venda.' Contudo, estas razões e as que foram dadas pelo Sr. Ministro Vilas Boas, data venia, não me convenceram. A promessa de compra e venda, com pagamento a prestações de prazo razoavelmente longo, parece-me tipicamente contrato de trato sucessivo, pelo menos quanto ao promitente-comprador. Se ele paga uma soma considerável dessas prestações, como ocorreu no caso, o contrato foi cumprido em grande parte. Esta circunstância, mais a notória desvalorização da moeda, leva-me a reduzir a multa. Parece-me excessivo que, além de perder o negócio pela rescisão do contrato, o promitente-comprador, que pagou grande parte do preço, ainda tenha de perder tudo quanto pagou ao vendedor." Ac. de 23-08-1991 (Reg. nº 91027758) Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 31, março de 1992, pág. 371 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621

EMENTA

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. Art. 924 do Cód. Civil.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ