

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

PERDAS DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS — PREFIXAÇÃO DE PERDAS E DANOS - NULIDADE

RESUMO

- O compromisso de compra e venda de unidade ou loja de shopping center prevê o pagamento de parte do preço, na efetiva entrega das chaves, não a impedindo a falta de ligações externas ou acabamentos finais das áreas comuns. Logo, o pagamento não se prendeu ao término da edificação, circunstância, ademais, objeto de resolução em assembléia de condôminos. - A prova está concludentemente examinada na respeitável sentença, em tudo preponderante. - À diferença do suposto, a cláusula penal é compassível com os contratos de adesão, nada vedando sua imposição na eventualidade de mora ou inexecução completa da pactuação. - De fato, a norma do artigo 1.056 tem incidência genérica: não cumprida regularmente a obrigação, o devedor deverá reparar os danos, enquanto os artigos 916 a 927 não excluem a cláusula compensatória de danos, em atenção ao objeto ou natureza do contrato. Seja qual for o contratado, a consequência do inadimplemento é a obrigação de satisfazer os danos. - Tampouco tem vez na espécie o artigo 53 da Lei nº 8.078, de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), ante a ausência de eficácia retroativa, já que firmado o contrato precedentemente a sua vigência. - Reflita-se, outrossim, sobre o pormenor da respeitável sentença não decretar a perda total das importâncias pagas, senão da quantia equivalente a 10% do valor pago à vendedora, que certamente há de ser indenizada pela inadimplência do comprador. - Não custa lembrar que o Código de Defesa do Consumidor também admite a cláusula penal, embora restrinja o valor se o contrato for de adesão. - O recurso, por conseguinte, deixa de merecer provimento. - A apelação da autora, não obstante os fundamentos expendidos com citações doutrinárias e jurisprudenciais, desmerece igualmente o pretendido provimento para os fins relatados. - Diz o contrato que a hipótese de falta de pagamento de qualquer das parcelas do preço implicaria a rescisão, com a restituição do imóvel, perda de tudo quanto o compromissário-comprador houvesse pago, além de perdas e danos (cláusula V, fls. 18). - Ao arbitrar o valor da cláusula penal em 10% dos pagamentos efetuados, a respeitável sentença admitiu a incidência da previsão do artigo 924 do Código Civil, assim disposta: "quando se cumprir em parte a obrigação, poderá o Juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora, ou de inadimplemento". - Para contrariar tal compreensão, as razões do apelo subtraem do texto exegese distinta, ao argumento de vingar o princípio pacta sunt servanda. Donde não ser o artigo 924 de direito público, e aplicável a redução por excesso e cumprimento parcial da obrigação mediante requerimento da parte, se porventura o contrato não contemplar o montante da cláusula penal, correspondente à prévia fixação de perdas e danos a cargo do devedor. - A jurisprudência e a doutrina, a princípio favoráveis ao respeito à estipulação expressa, adotaram o raciocínio de CLÓVIS BEVILÁCQUA: "do princípio de que a pena é a compensação das perdas e danos sofridos, resulta esta diminuição proporcional, no caso de ter sido a obrigação cumprida, em parte, salvo, acrescenta o insigne jurista, se outra coisa convencionaram os contratantes, ou determinou o estipulante" (in "Código Civil Comentado", vol. IV/76, 5ª ed.). - Configura-se a respeito venerando acórdão da extinta Décima Nona Câmara Civil deste Egrégio Tribunal de Justiça, com farta indicação da doutrina e jurisprudência, relatado pelo eminente Desembargador Mohamed Amaro, e esta mpado in RT, vol. 664/69. - Entretanto, sensíveis às transformações da sociedade e do Direito, máxime das obrigações, os juristas e intérpretes evoluíram frente ao dinamismo da norma, fiéis ao seu tempo, para afirmar a diminuição da pena convencional, a despeito de haver estipulação a respeito no contrato. - A idéia pacta sunt servanda perdeu há muito tempo a validade intocável de que lhe dotaram os antigos legisladores. - ORLANDO GOMES, com sua indesmentível autoridade, alerta: "orienta-se modernamente o Direito das Obrigações no sentido de realizar melhor equilíbrio social, imbuídos seus preceitos, não somente da

preocupação moral de impedir a exploração do fraco pelo forte, senão, também, de sobrepor o interesse coletivo, em que se inclui a harmonia social, aos interesses individuais de cunho meramente egoístico" ("Transformações Gerais do Direito das Obrigações", Editora Revista dos Tribunais, 1967, págs. 1-2). - A propósito da presente ação, a questionada inteligência benéfica ao credor

EMENTA

O princípio da redução, apesar de estipulação de pena convencionada pelas partes, notadamente nos contratos de adesão, posto que anteriores ao Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), é amplamente reconhecido. A jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça é abundante no tema. (Ementa trecho do acórdão)

NOTA DA REDAÇÃO

RT