

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

---

### CLÁUSULA PREVENDO PERDA TOTAL DAS QUANTIAS JÁ PAGAS — SE É LEGÍTIMA

#### RESUMO

- Correto, o decreto de perdimento das quantias pagas, em face da previsão contratual, como pena convencional compensatória, expressamente pactuada sua irredutibilidade, "independentemente da proporção do preço pago" (cláusulas 10 e 11 - ...). E, como tem fixado a jurisprudência, com base no ensinamento de ORLANDO GOMES (Contratos, Forense, pág. 36), "o contrato celebrado com a observância de todos os pressupostos necessários à sua validade deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos" (RJTJESP, 119/231). Ademais, segundo o entendimento da maioria, o caso não autorizava a aplicação do art. 924, do CC, com a redução proporcional da pena, tendo em vista a ocorrência da mora antes de decorridos três meses da assinatura do contrato (além do pagamento inicial, foram satisfeitas somente duas prestações). - Descabida a invocação do art. 53 da Lei 8.078, de 11-9-90 (Código de Defesa do Consumidor), cominando nulidade à cláusula contratual que estabeleça perda total das prestações pagas em benefício do credor. Ora como salientado na resposta, datando o compromisso de 24-1-90, "a lei posterior não pode retroagir no tempo, alcançando cláusula contratual livremente pactuada pelas partes". Ac. de 10-03-1992 VENCIDO O DESEMBARGADOR BUENO MAGANO Revista dos Tribunais - Agosto de 1993 - Vol. 694 - Pág. 92 EMFOR 549

#### EMENTA

Descabida a invocação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, cominando de nulidade à cláusula contratual que estabeleça perda total das prestações pagas em benefício do credor. Diplomas governamentais que invadem a esfera da livre contratação não podem e não produzem efeitos em favor de uma só das partes em detrimento da outra, de modo a alterar a igualdade contratual. Entender-se de modo contrário, é o mesmo que ferir o princípio da irretroatividade das leis.

#### NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais