

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

### RESCISÃO CUMULADA COM PERDAS DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS — ART. 924 DO CPC - QUANDO NÃO SE APLICA

#### RESUMO

- A hipótese em exame trata de cláusula penal que, na conhecida conceituação de CARVALHO SANTOS, importa na "pré-liquidação convencional do prejuízo do credor". É, destarte, a prefixação das perdas e danos pela inexecução do contrato ou pelo retardamento no seu cumprimento e, por isso, deve representar a indenização devida. - Desde que estabelecida a contratação antes do advento do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11.09.90), válida é a cláusula instituída em promessa de compra e venda de bem imóvel prevendo, para o caso de atraso no pagamento das prestações ajustadas, a rescisão do pacto contratual, cumulada com pena convencional compensatória de perda, pelo promitente comprador, de todas as quantias que até então houver pago ao promitente vendedor. - No caso em tela, a Escritura de Promessa de Compra e Venda de fls...., além de ter sido celebrada entre as partes em julho de 1968, prevê, na cláusula 11ª (décima primeira), a perda do total das importâncias pagas pelo embargante em favor da embargada, em caso de rescisão por culpa daquele, que foi o que ocorreu. - Tal previsão contratual, como p rejuízo compensatório, está inserida dentre as disponibilidades das partes contratantes, bem como não encontra vedação de leis proibitivas nem ofende a ordem pública. - Mestre PONTES DE MIRANDA, em seu Tratado de Direito Privado (Borsoi, 2ª ed., pág. 67), diz que: "Chama-se cláusula penal por inadimplemento a cláusula que incide se houve mora impurgável ou se não foi, a tempo, purgada a mora". - "In casu", a cláusula 11ª (décima primeira) da Promessa de Compra e Venda de fls. ... exhibe pena compensatória. E a cláusula penal compensatória ou substitutiva, dirigida a prefixar perdas e danos, além da função de assegurar o cumprimento do pactuado, não é ilícita. - Entretanto, o ponto nodal da divergência, está em saber se na espécie dos autos, poderia o julgador, em face do disposto no art. 924 do Código Civil, reduzir essa pena de perdimento, pela ora embargante, de tudo quanto tenha pago por conta do preço ajustado e descumprido. - Ocorre que a regra do mencionado dispositivo legal, que faculta o Juiz atenuar, proporcionalmente, o rigor da cláusula penal, é solução que somente deve ser adotada para evitar o paradoxo de o promitente comprador ser penalizado em proporção inversa e de seu inadimplemento, isto é, quanto menor o inadimplemento, maior indenização. - Quer dizer, o que se deve evitar é o absurdo de um promitente comprador que pagou, por exemplo 90% (noventa por cento) do preço, e só inadimpliu, portanto 10% (dez por cento), perdesse a quase totalidade do preço, enquanto aquele que houvesse pago apenas 10% (dez por cento) do preço, inadimplindo em 90% (noventa por cento), só perdesse esses 10% (dez por cento). - Porém, quando o caso concreto não apresenta tal situação, não deve o julgador valer-se da faculdade inserida no art. 924 do Código Civil. - Outra não é a hipótese retratada no caso em exame. Veja-se que o embargante, das 240 (duzentos e quarenta) prestações avençadas para aqui sição do imóvel, ficou inadimplemente com o pagamento de 173 (cento e setenta e três), e desde junho de 1988, somente honrado, por conseguinte, com o pagamento de 67 (sessenta e sete) dessas prestações, ou seja, cerca de 28% (vinte e oito por cento). - Não fosse isso, a espécie dos autos trata de promessa de compra e venda que embute um financiamento concedido por cooperativa com recursos do Sistema Financeiro da Habilitação, o S.F.H., destinado a aquisição da casa própria onde a arrecadação dos valores das prestações desses financiamentos, constitui o suporte que irá permitir o surgimento de outros financiamentos à essa mesma população carente. - Assim, a hipótese que ora se examina sem dúvida não autoriza a aplicação do disposto no art. 924 da Lei Substantiva Civil. Ac. de 11-03-1998 Revista de Direito - Tr. Just. do Estado do Rio de Janeiro - vol 36 - 1998 - pág. 202 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1999. Ano LI. Nº 602

## **EMENTA**

Desde que estabelecida a contratação antes do advento do Código de Defesa do Consumidor, válida é a cláusula instituída em promessa de compra e venda de bem imóvel prevendo, para o caso de atraso no pagamento das prestações ajustadas, a rescisão do pacto contratual, cumulada com pena convencional compensatória de perda de todas as quantias até então pagas pelo promitente comprador. - Por outro lado, a regra do art. 924 do Código Civil, que faculta ao Juiz atenuar, proporcionalmente o rigor da cláusula penal, é solução que somente deve ser adotada para evitar o paradoxo de o promitente comprador ser penalizado em proporção inversa a de seu inadimplemento, isto é, quanto menor o inadimplemento, maior a indenização, não, porém, quando o caso concreto não exhibe tal situação".