

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Tribunal

STJ

PEDIDO DO PROMITENTE-COMPRADOR INADIMPLENTE — CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA - POSSIBILIDADE DE SER REDUZIDO O SEU VALOR

RESUMO

DO RELATÓRIO - Trata-se de recurso especial manifestado por E. Empresa de Engenharia S/A., com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, contra acórdão da E. Décima Sexta Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, posto em confirmar a sentença que a condenou a restituir a Cláudio M. M. valores pagos em razão de compromisso de compra e venda de imóvel. - Nas razões recursais, sustenta-se contrariedade aos arts. 63 da Lei n. 4.591/64 e 3º da Lei n. 4.864/64, além de dissídio jurisprudencial. - Negativo o juízo de admissibilidade na origem, dei provimento ao agravo e, contendo o instrumento os elementos necessários ao julgamento do especial, determinei a conversão prevista no art. 544, § 3º, do Código de Processo Civil. - É o relatório, Srs. Ministros. DO VOTO - Cumpre reconhecer, em primeiro lugar, que o provimento do agravo resultou de equivocada compreensão da causa. A despeito de a sentença ter aplicado indevidamente o Código de Defesa do Consumidor, porquanto o contrato lhe era anterior, certo é que não se determinou a devolução integral das prestações pagas. Em verdade, e isso restou bem apanhado pelo acórdão, atendeu-se ao comando do art. 924 do Código Civil. - Com efeito, é firme a jurisprudência deste Tribunal no sentido de que 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 seu valor ser reduzido proporcionalmente com base no mencionado dispositivo do Código Civil. - Tais as circunstâncias, e aplicável quanto ao capítulo do dissídio a Súmula n. 83/STJ, não conheço do recurso. - É como voto, Srs. Ministros. Ac. de 05-03-1998 Arquivo do EMFOR, STJ/N 2.746 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2000. Ano LII. Nº 614

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 seu valor ser reduzido proporcionalmente com base no art. 924 do Código Civil.