

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso apelação .
Tribunal STJ

DEVOLUÇÃO DE 90% DAS PARCELAS PAGAS — DIREITO RECONHECIDO

RESUMO

- Observo, inicialmente, que dos dispositivos citados pela recorrente, o R. acórdão apenas enfrentou os arts. 51 e 53 do CODECON. - Inexistiu a alegada nulidade no julgamento, porquanto o r. acórdão não decidiu fora do pedido, nem além do que lhe foi proposto na apelação. Tanto que não acolheu a tese de ser impossível a estipulação de arras nos contratos de promessa de compra e venda. Eventual omissão não foi objeto de recurso especial por fundamento específico. - O v. acórdão afirmou que as arras confirmatórias integram o pagamento do preço. Tendo sido decidida a anulação da cláusula que permitia a retenção desses pagamentos, na forma estipulada no contrato, a consequência prevista pela Eg. Câmara era de que as arras, integrando o pagamento do preço, deveriam também ser devolvidas. Esse argumento não foi contraditado pela recorrente. - A cláusula prevista sobre a devolução das prestações pagas em proporção à execução do contrato continua sendo abusiva, conforme demonstrou o r. acórdão, quando tratou de interpretar o contrato (Súmula n. 5). O seu defeito reside em conceder a uma das partes, a estipulante do contrato de adesão, exagerada vantagem em relação ao aderente, pois não restitui as partes à situação anterior, ficando com a vendedora o bem objeto do contrato e parte substancial do preço. - A recorrente tem razão quando se insurge contra a perda total do que recebeu. A jurisprudência desta 4ª Turma determina, em casos tais, a aplicação do disposto no art. 924 do Código Civil, e garante à promitente-vendedora a retenção de 10% do que recebeu. - Nesse sentido, assim votei: "A jurisprudência desta 4ª Turma está hoje pacificada no sentido de que, em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda, inclusive quando decreta a por impossibilidade relativa de o devedor continuar cumprindo com suas obrigações, o contrato pode prever a perda de parte das prestações pagas, a título de indenização da promitente-vendedora com despesas decorrentes do próprio negócio, tendo sido estipulado, para a maioria dos casos, o quantitativo de 10% das prestações pagas como sendo o percentual adequado para esse fim. Se o contrato estipula quantia maior, cabe ao Juiz, no uso do permissivo do art. 924, CC, fazer a necessária adequação" (REsp n. 113.602/DF, 4ª Turma, DJ 19.05.97). - Posto isso, conheço em parte, pela divergência, e dou parcial provimento, para condenar a vendedora a devolver 90% do que recebeu em razão do contrato. - É o voto. Ac. de 09-09-1997 DJ de 10-11-1997 Arquivo do EMFOR, STJ/N 2.985 EMFOR 617 São inconstitucionais o imposto de cessão e a taxa sobre inscrição de promessa de venda de imóvel, substitutivos do imposto de transmissão, por incidirem sobre ato que não transfere o domínio. Referência: - Const. Fed., artigos 19, II e III e 29 - Emenda Const. 5, de 21.11.61 RE 42.539, de 06.11.57; RE 44.563, de 19.05.61 (D. de Just. de 22.06.61); RE 51.673, de 13.11.63 (D. de Just. de 04.04.63, p. 144); AG 23.916, de 30.05.61; AG 23.217, de 24.01.61; AG 26.397, de 24.05.62; AG 26.449, de 22.05.62; AG 26.654, de 27.11.62; AG 26.657, de 27.11.62 (D. de Just. de 16.08.63, p. 702); AG 26.658, de 19.06.62. - Lei Est. (São Paulo) 185, de 13.11.48, artigo 23, - Lei Est. (São Paulo) 1.395, de 21.12.51; - Lei Est. (Rio de Janeiro) 723, de 21.03.49, e 749, de 06.05.49. Súmula de Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal - Aprovada em Sessão de 13-12-1963 - pág. 61 EMFOR 193

EMENTA

A promitente-vendedora deve devolver 90% do que recebeu em razão do contrato. Aplicação da regra do art. 924 do Código Civil.