

CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE PERDA DAS MESMAS EM CASO DE RESCISÃO DO CONTRATO EM VIRTUDE DE MORA NO PAGAMENTO — NULIDADE**RESUMO**

- Procedendo ao desdobramento do extraordinário anteriormente apresentado, alegaram os recorrentes, no especial, ter sido violado o artigo 32 da Lei 6.766/79. Estabelece este que, vencida e não paga a prestação, será considerado rescindido o contrato trinta dias depois de constituído em mora o devedor. No caso, de apenas quinze dias o prazo concedido. - O tema não foi prequestionado. Dele não cuidou o acórdão que se intenta reformar. Ademais, também não cogitado na petição de recurso extraordinário. Ao ser desdobrado, não era possível inserir matéria de que não tratara. - Ainda da Lei 6.766/79, aponta-se, como contrariado, o artigo 34, este indicado também no extraordinário. E houve prequestionamento. Alegação, a propósito, foi feita na apelação e o acórdão, embora sem citar o artigo de lei invocado, enfrentou a questão, afirmando a prevalência da autonomia da vontade. - Observo, de início, que a norma se há de ter como aplicável à hipótese. Inexiste motivo para restringir sua incidência apenas aos compromissos firmados com o loteador. A regra é de caráter geral, à semelhança de outras, existentes na mesma lei, como, por exemplo, seu artigo 25. - Tem-se, no caso, a consagração de princípio, tendente a evitar o enriquecimento de um dos contratantes, em detrimento do outro, não se justificando seja-lhe emprestada exegese restritiva. - Aplicável o dispositivo em exame, não se pode ter dúvida, data venia, de que de direito cogente, não sendo lícito afastá-lo por convenção das partes. Diz a lei que "de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário", enfatizando seu caráter inarredável. - Merece, quanto ao ponto, ser o recurso conhecido e provido para reconhecer que não se pode, em princípio, negar aos recorrentes indenização por benfeitorias úteis ou necessárias. - Insurgem-se, ainda, contra a determinação de que haveriam de perder as quantias pagas. Invocam o artigo 1.056, combinado com 1.059, mencionando também o artigo 924, todos do Código Civil. - O acórdão limitou-se a afirmar que "descabida a invocação do artigo 924 do Código Civil". - Esta Terceira Turma, entretanto, tem precedente em sentido contrário. Refiro-me ao julgamento proferido no REsp 8.354, de que foi relator o eminente Ministro NILSON NAVES, e cuja ementa é a seguinte: "Compromisso de compra e venda. Cláusula penal compensatória. Revisão judicial. 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 juiz, rescindindo o contrato, reduzi-la proporcionalmente. Art. 924 do Cód. Civil. Recurso especial conhecido em parte pelo dissídio e assim provido". - A hipótese, no essencial, ajusta-se à ora em exame. Pagou-se importância correspondente a cerca de 78% (setenta e oito por cento) do preço. Cumprido o contrato em sua maior parte. Tendo em vista, por outro lado, que os recorrentes usam o imóvel há mais de sete anos, parece-me adequado deva ser restituída metade da importância recebida. - Conheço do recurso e dou-lhe provimento parcial para excluir do julgado a parte em que nega direito a indenização por benfeitorias, ... Ac. de 07-04-1992 (Registro nº 91.0012698-5) Revista do Superior Tribunal de Justiça, abril de 1992, vol. 32, pág. 360 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2001. Ano LIII. Nº 626

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 juiz, rescindindo o contrato, reduzi-la proporcionalmente. (Ementa trecho do acórdão)