

**RESCISÃO CONTRATUAL - BEM IMÓVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INADIMPLE-
MENTO - CLÁUSULA PENAL - REDUÇÃO - POSSIBILIDADE - ART. 924 DO CÓDIGO CIVIL/1916
- ARRAS - RESTITUIÇÃO TOTAL - JUROS DE MORA - DIREITO DE RETENÇÃO -
VALOR - FIXAÇÃO - DEVOLUÇÃO DE PRESTAÇÕES**

Ementa: Direito civil. Compromisso de compra e venda. Imóvel. Rescisão por inadimplemento dos compromissários compradores. Cláusula penal. Redução. Arras ou sinal. Perda não autorizada. Encargos de mora. Retenção. Possibilidade. Juros de mora. Fixação.

- Apesar de prevalecer em nosso direito o princípio da imutabilidade da cláusula penal - por importar em pré-avaliação das perdas e danos -, esta poderá ser alterada pelo magistrado quando houver cumprimento parcial da obrigação, hipótese em que se terá redução proporcional da pena estipulada para o caso de mora ou de inadimplemento. Inteligência do art. 924 do Código Civil pretérito.

- As arras visam predeterminar as perdas e danos pelo não-cumprimento da obrigação quando não são apenas confirmatórias do negócio. Hipótese em que, a permanecer o estipulado no contrato, ter-se-ia verdadeiro *bis in idem*, o que certamente geraria enriquecimento sem causa por parte da recorrente, que, além de reter a multa penal, se beneficiaria com as arras ou sinal.

- Rescindido o compromisso de compra e venda de imóvel, o reembolso dos consectários da inadimplência implicaria benefício exclusivo aos próprios devedores, que lucrariam, por assim dizer, com a própria impontualidade. Destarte, não há iniquidade em que sejam retidos os encargos decorrentes da mora, os quais, por isso, deverão ser descontados do valor a ser reembolsado aos compromissários compradores.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 2.0000.00.483923-2/000 - Comarca de Uberlândia - Apelante: Santa Paula Loteadora S/C Ltda. - Apelados: Sebastião de Oliveira e Roseli Aparecida de Lima - Relator: Des. MAURO SOARES DE FREITAS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Belo Horizonte, 7 de março de 2007. - Mauro Soares de Freitas - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. Mauro Soares de Freitas - Presentes os pressupostos processuais de admissibilidade, conhecimento do recurso, não sem antes registrar o inconformismo do ilustre procurador dos apelados, cujo reclame guarda, a propósito, minha

sincera compreensão, muito embora o atraso no julgamento deste feito não possa ser creditado, de forma exclusiva, a esta Câmara ou a este Julgador, porquanto os autos em apreço são fruto de acervo processual decorrente da unificação dos Tribunais, medida efetuada a "toque de caixa" pela Emenda Constitucional nº 45/2004 - a chamada "Reforma do Judiciário" -, que prega agilidade na prestação jurisdicional, só Deus sabendo a que custo. Esclareço, ainda, ao nobre causídico que a 18ª Câmara Cível deste Tribunal, tida pelo mesmo como exemplar, foi criada posteriormente à sobredita reforma e, portanto, não herdou o passivo processual alhures mencionado.

Feitos os esclarecimentos necessários, vê-se que o alcance da pretensão recursal se limita aos seguintes pontos: (I) cláusula penal - cuja legalidade do percentual contratado é defendida pela recorrente; (II) licitude de retenção das arras

penitenciais - *ex vi* do item 7, § 3º do contrato reproduzido às f. 17/21; (III) retenção dos valores pagos a título de encargos moratórios; e, finalmente, taxa de juros de mora fixada pela sentença.

I - Da cláusula penal.

Reza o item 7, § 1º, do compromisso particular de compra e venda de f. 17/21 que, *verbis*:

Ocorrendo a rescisão contratual, serão devolvidas ao *compromissário comprador* as importâncias pagas, ressalvadas as exclusões dos parágrafos seguintes, em tantas parcelas quantas tiver pago até a data da efetiva rescisão, abatida a multa contratual a título de perdas e danos desde logo fixada em 10% (dez por cento) do valor total do contrato (grifos nossos).

Valendo-se da regra contida no art. 924 do Código Civil de 1916, o douto Juízo de origem reduziu a referida penalidade, limitando-a em 2% (dois por cento) sobre o valor das parcelas pagas. Inconformada, a sociedade civil pretende o restabelecimento do disposto na cláusula em referência.

Pois bem. É entendimento corrente que, apesar de prevalecer em nosso direito o princípio da imutabilidade da cláusula penal, por importar em pré-avaliação das perdas e danos, esta poderá ser alterada pelo magistrado quando houver cumprimento parcial da obrigação, hipótese em que se terá redução proporcional da pena estipulada para o caso de mora ou de inadimplemento. Essa a solução encontrada pela doutrina (DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*. 9. ed. revista e atualizada de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10.01.2002), São Paulo: Saraiva, 2003, p. 316, amparada no art. 924 do Código Civil pretérito).

Na hipótese vertente, a cláusula em cotejo prevê perda de 10% (dez por cento) do valor do contrato, o que, de fato, se mostra incompatível com a norma em apreço, uma vez que cumprida, ao menos em parte, a avença. Ainda que assim não fosse, o valor da cláusula penal mostra-se excessivo à luz do valor total do contrato, estipulado em R\$ 11.420,00 (onze mil quatrocentos e

vinze reais). De tal sorte, caso mantida a multa contratada, referido valor corresponderia à quantia superior, até mesmo às prestações pagas pelos promissários compradores.

Outrossim, a margem fixada pela sentença mostra-se aquém do que tem sido consagrado pela jurisprudência deste Tribunal. Em casos análogos, tem-se admitido a retenção de 10% (dez por cento), não do valor do contrato, mas sim do valor total das prestações. Dessarte, há de ser modificada a sentença, nesse particular, para majorar o percentual fixado a título de cláusula penal.

II - Das arras ou sinal.

Superada a controvérsia inicial, mister examinar a questão referente ao sinal e ao princípio de pagamento, visto que o item 7, § 3º, do contrato *sub judice* prevê que, *verbis*:

Rescindido o contrato por iniciativa do compromissário comprador, não havendo a comprometente vendedora dado causa à rescisão, o valor correspondente ao sinal de negócio e princípio de pagamento não será incluído na devolução, aplicando-se o disposto nos artigos 1.096 e 1.097 do Código Civil.

Como cediço, as arras visam predeterminar as perdas e danos pelo não-cumprimento da obrigação quando não são apenas confirmatórias do negócio.

No caso dos autos, a permanecer o estipulado na cláusula em exame, ter-se-ia verdadeiro *bis in idem*, o que certamente geraria enriquecimento sem causa por parte da recorrente, que, além de reter a multa penal, se beneficiaria com as arras ou sinal. Irretocável, pois, o entendimento sufragado na sentença.

III - Dos valores correspondentes aos juros e encargos decorrentes da mora.

Pretende a apelante sejam retidos os valores correspondentes aos juros e demais encargos decorrentes da mora que, como acessórios, não poderiam ser restituídos aos compromissários compradores.

A pretensão em tela encontra amparo no mesmo item 7, § 2º, a dispor que, *verbis*: “Não serão devolvidos os valores correspondentes a juros e multas por atraso no pagamento das parcelas e valores pagos a título de despesas cartorárias”.

De fato, rescindido o compromisso de compra e venda de imóvel, o reembolso dos consectários da inadimplência implicaria benefício exclusivo aos próprios devedores, que lucrariam, por assim dizer, com a própria impontualidade. Dessarte, não há iniquidade em que sejam retidos os encargos decorrentes da mora, os quais, por isso, deverão ser descontados do valor a ser reembolsado aos compromissários compradores.

IV - Dos juros de mora fixados na sentença.

Da leitura do dispositivo da sentença hostilizada, observa-se que Sua Excelência se olvidou quanto ao percentual dos juros de mora. Referida omissão, a ponto de trazer maiores divergências quanto à taxa do encargo,

deve ser suprida e, com tal intento, há de se observar a taxa de juros legais, *ex vi* do art. 1.062 do Código Civil de 1916, legislação aplicável ao caso concreto, visto que o contrato fora celebrado no início do ano de 2000.

Forte em tais argumentos, conheço do recurso para lhe dar parcial provimento e, nesse particular, para majorar a multa prevista na cláusula penal para 10% (dez por cento) do valor das prestações pagas pelos compromissários compradores, autorizando a vendedora a reter os encargos decorrentes da mora, fixando-se os juros da sentença em 6% (seis por cento) ao ano, contados a partir da citação.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Batista de Abreu* e *José Amancio*.

Súmula - DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

-:-:-