

AUTOS N. 1749/2009
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL
COMARCA DE LONDRINA
8ª VARA CÍVEL

Vistos.

Trata-se de ação processada pelo rito comum ordinário proposta por **Central NDM Empreendimento Imobiliários Ltda** em face de **Angelita Sarabia Massena**.

Alega, em síntese, que celebrou compromisso de compra e venda com a ré em 09.12.2008, tendo por objeto o lote n. 28, quadra 08, sito no Jardim Vale do Cedro, nesta cidade. Assevera que o preço ajustado de R\$ 20.100,00 seria pago mediante 60 parcelas de R\$ 300,00. Essa, contudo, mesmo notificada, não teria quitado as parcelas conforme convencionado. Diante disso, requereu: a) a reintegração da posse via antecipação de tutela; b) a rescisão do contrato; c) a condenação da ré ao pagamento da cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato, bem como a pagar aluguel pela utilização do imóvel e débitos de IPTU.

Juntou documentos (fls. 09-33).

A liminar foi indeferida (fls. 39).

Citada, a ré deixou correr em branco o prazo para apresentar contestação (fls. 54 v), vindo os autos conclusos para sentença.

Relatei. Decido.

1. Como visto no relatório, cuidam os autos de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse e indenização por perdas e danos.

2. O julgamento antecipado da lide é de rigor, uma vez que a ausência de apresentação de contestação importa na decretação da revelia da requerida (CPC, art. 330, II).

3. Desse modo, nos termos do art. 319 do CPC, não de ser reputados verdadeiros os seguintes fatos: a) a existência de contrato de compromisso de compra e venda, de resto provado pela juntada do instrumento de fls. 09; b) o descumprimento contratual atribuído à requerida; c) que a construção existente sobre o lote 28 era de propriedade do autor.

Acresce notar, ainda, que não se verificam nos autos quaisquer das hipóteses contempladas nos incisos I a III do art. 320 do CPC, que em tese seriam capazes de ilidir os efeitos revelia.

4. Ora, não tendo a requerida quitado regularmente as prestações assumidas, mesmo depois de notificada (fls. 26), inequívoco, portanto, é o direito da promitente vendedora à rescisão do negócio (Código Civil, art. 475) e à retomada do imóvel.

5. A autora pede a condenação da ré a pagar cláusula penal de 10% sobre o valor do negócio (leia-se, preço do imóvel) - conf. Cláusula VIII, § 2º, alínea "a", do contrato - além de aluguel pela utilização do imóvel.

O exame da questão impõe sejam invocadas as regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor. Dentre elas, em especial, o disposto no art. 51, IV, § 1º, inciso III.

Ora, parece evidente que o prejuízo resultante do inadimplemento será satisfatória e integralmente reparado com o só pagamento do montante estipulado a título de cláusula penal compensatória. Com efeito, pactuaram as partes que esse valor equivaleria a 10% do valor total e atualizado do contrato, o que representava, ao tempo da contratação, R\$ 2.010,00.

Trata-se de quantia substancial e, mais que isso, suficiente para reparar os danos e compor as despesas experimentadas pela autora. Tudo que exceder a esse quanto deve ser glosado por abusivo. Notadamente porque o período de ocupação do imóvel foi razoavelmente pequeno (pouco mais de um ano).

Afasto, assim, o cabimento da condenação ao pagamento de taxa de ocupação.

6. Possível, porém, seja imputada à ré a obrigação de ressarcir o encargo de IPTU referente ao período em que ocupou o imóvel.

7. Do exposto, **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos formulados na inicial, nos termos dos arts. 475 e 1.210 do Código Civil, para: a) decretar a rescisão do contrato de fls. 18-23; b) reintegrar a autora na posse do imóvel prometido à venda - o que faço a título de antecipação de tutela, haja vista os fundamentos arguidos às fls. 44-46; e c) condenar a ré ao pagamento de cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado (INPC) do contrato, além de ressarcir os valores correspondentes a débitos de IPTU (cf. item 6 supra).

Pela sucumbência majoritária, pagará a requerida as custas e despesas do processo, bem como os honorários advocatícios, que ficam arbitrados em R\$ 500,00.

P.R.I.

Londrina, 18 de maio de 2010.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito