

Rescisão Contratual – Autos nº 6.349/2010.

Autora: JR Loteadora e Incorporadora S/S Ltda.

Réus: Marlene Tiurcio Ramos e Outro

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

JR Loteadora e Incorporadora S/S Ltda, já qualificada nos autos, propôs **ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse, cobrança de cláusula penal e indenização** em face de **Marlene Tiurcio Ramos e Anderson Ramos dos Santos**, também já qualificados. Sustentou, em síntese, que celebrou compromisso de compra e venda com os réus os quais se encarregaram de pagar o preço correspondente em prestações mensais. Todavia, a partir de março de 2007, mesmo notificados, os réus deixaram de pagar as parcelas, passando sua posse a caracterizar esbulho, além de autorizar a rescisão do vínculo contratual. Nessas condições, requereu, liminarmente, a reintegração de posse em relação ao bem, com posterior procedência dos pedidos mediante a rescisão do contrato, condenação do réu ao pagamento de cláusula penal de 20% sobre o valor atualizado do contrato, além de indenização por perdas e danos pela utilização do imóvel, observada a sucumbência.

Citados (fls. 41), os réus não apresentaram contestação (fls. 43 vº).

A autora requereu fosse aplicado os efeitos da revelia (fls. 45).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento antecipado da lide

O julgamento antecipado da lide se impõe, com base no art. 330, inc. II do CPC, haja vista a não apresentação de contestação pela ré.

2 – Revelia

Com efeito, versa a demanda sobre rescisão de contrato c/c perdas e danos e reintegração de posse.

Segundo os autos, as partes celebraram entre si Contrato de Compromisso Particular de Compra e Venda tendo como objeto bem imóvel, descrito na inicial (fls. 03).

Está previsto no referido instrumento, em sua cl. 5º, parágrafo único (fls.15/16), a prerrogativa da comprometente vendedora, ora autora, rescindir o contrato em razão da possível inadimplência dos compromissários compradores, ora réus. Apresenta como requisitos: a) a decorrência de quinze dias entre a data da constituição da mora e a rescisão contratual; e b) a constituição em mora dos compromissários compradores.

Os réus deixaram de cumprir com suas obrigações deixando de efetuar o pagamento das parcelas vencidas a partir de 18/11/2004, bem como a parcela de 18/07/2002. Notificados (fls. 25), os réus permaneceram inertes. Além disso, citados judicialmente para esta demanda, não apresentaram contestação.

A rescisão contratual pleiteada pela autora encontra respaldo legal no disposto no artigo 526¹, parte final do Código Civil.

¹ Art. 526. Verificada a mora do comprador, poderá o vendedor mover contra ele a competente ação de cobrança das prestações vencidas e vincendas e o mais que lhe for devido; ou poderá recuperar a posse da coisa vendida.

A par disso, quanto aos pedidos de perdas e danos cumpre empreender exame da matéria à luz dos princípios contratuais que regem o tema, especialmente princípios da função social dos contratos; equilíbrio contratual e vedação ao enriquecimento sem causa, mesmo que *ex officio* .

3 – Da cláusula Penal e das Perdas e Danos

A cláusula 5º, parágrafo 2º, do contrato subjacente (fls. 16) prevê que, em caso de rescisão do contrato, por inadimplência do compromissário comprador, caso dos autos, este perderá em favor da compromitente a quantia paga a título de sinal e mais a quantia correspondente a 20% (vinte por cento) do preço total do lote compromissado, sendo 10% (dez por cento) a título de multa compensatória e 10% (dez por cento) a título de indenização para cobertura de comissões, cadastros, contratos e demais despesas administrativas, judiciais ou extrajudiciais com notificação e honorários advocatícios.

Sucedo que referida cláusula afigura-se abusiva e, portanto, nula, permitindo seu exame de ofício. Primeiro porque ao prever a multa sobre o valor do contrato e em se considerando o número de prestações pagas pelos réus – 29 (vinte e nove) de um total de 99 (noventa e nove) – conclui-se que, a prevalecer essas regras, haveria perda total ou significativa das prestações pagas, o que é defeso pelo art. 53 , caput, do CDC .

Assim, com base no art. 413, do CC/02, c/c art. 51, IV, do CDC, reputo razoável a redução das perdas e danos a 20% (vinte por cento) do valor correspondente às prestações pagas, restabelecendo o equilíbrio contratual, afastando qualquer possibilidade de enriquecimento sem causa.

Quanto à indenização por indisponibilidade do bem, tem-se que esta já está abrangida na cláusula penal compensatória, constante da cláusula 5ª, § 2º, do compromisso de compra e venda, devendo, pois, ser rejeitado o pedido deduzido na inicial nesse sentido, sob pena de “*bis in idem*”.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes em parte** os pedidos, a fim de declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, reintegrando à autora a posse plena e exclusiva do bem imóvel referido na inicial, bem como condenar a ré ao pagamento de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizados das prestações pagas (cl. 5ª, § 2º). Fica, porém, rejeitado o outro pedido de cunho indenizatório.

Por entender que os autores decaíram da parte mínima do pedido (CPC, art. 21, § único), condeno os réus ao pagamento integral das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, sopesados os critérios legais (CPC, artigo 20, § 3º).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 23 de novembro de 2010.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito