

Rescisão Contratual c/c reintegração de posse – Autos nº 43.015/2010.

Autora: Santa Alice Loteadora S/C Ltda.

Réu: Ademilson Mariano.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Santa Alice Loteadora S/C Ltda, já qualificada nos autos, propôs **ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse** em face de **Ademilson Mariano**, também já qualificado. Sustenta que celebrou contrato de compra e venda com o requerido e este não efetuou todos os pagamentos convencionados. Diante disso, requereu, mediante antecipação de tutela, reintegração de posse, com posterior rescisão do contrato e condenação do requerido por perdas e danos, pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o lote, bem como condenação do réu ao pagamento de aluguéis, cujos valores deverão ser arbitrados em liquidação de sentença, observada as verbas da sucumbência.

O pedido de antecipação de tutela foi indeferido (fls. 76).

Citado (fls.79), o réu não apresentou contestação (fls. 84 vº).

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 – Da Revelia

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

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).

Restou previsto no referido instrumento, cláusula sétima, a prerrogativa da compromitente vendedora, ora autora, rescindir o contrato em caso de possível inadimplência do compromissário comprador, ora réu, uma vez observados tais requisitos: a)- a decorrência de trinta dias entre a data da constituição da mora e a rescisão contratual; e b)- a constituição de mora da compromissária compradora.

De acordo com a prova dos autos, o réu deixou de cumprir com suas obrigações, abstendo-se de efetuar o pagamento da parcela vencida em 15/09/2008, bem como as parcelas avençadas a partir de 15/10/2008. Notificado judicialmente (fls. 08/68), o réu permaneceu inerte. Além disso, citado para esta demanda (fls.79), não apresentou contestação (fls. 84 vº).

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

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 de *ex officio*

Com efeito, o contrato, em sua cláusula sétima, parágrafo primeiro (fls. 30), previu, para o caso de inadimplemento, “multa de 10% (dez por cento)” sobre o valor total do contrato, a título de perdas e danos.

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.

Neste aspecto, a princípio, com base no art. 389² do Código Civil, é devido o pagamento de perdas e danos pelo compromissário comprador que não cumpriu com suas obrigações.

Sucedo que, do cotejo do contrato de fls. 30/33 em relação à inicial, que noticia a inadimplência a partir de 15/09/2008, conclui-se que, a prevalecer essa regra, haveria perda total ou, ao menos, significativa das prestações pagas, o que é defeso pelo art. 53, *caput*, do CDC³.

Assim, com base no art. 413, do CC/02, *c/c* art. 51, IV, do CDC⁴, 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 causa⁵.

A autora requereu, ainda, a condenação do réu ao pagamento, ou à compensação de todos os impostos e taxas que incidentes sobre o lote, que eventualmente estejam atrasados. No entanto, apesar do contrato prever, em caso de rescisão, a dedução, por parte da promissária vendedora, das despesas tributárias incidentes sobre o lote, do valor que

² Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários advocatícios.

³ Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

⁴ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

⁵ PROCESSO CIVIL – AGRAVO REGIMENTAL – CONTRATO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO – DEVOUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS – CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA – REDUÇÃO A PATAMAR JUSTO – ARTIGOS 920 E 924, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 – POSSIBILIDADE – DESPROVIMENTO – 1 - A jurisprudência das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, desta Corte, é firme no sentido da possibilidade de redução da cláusula penal no contrato de compra e venda, quando verificado, no caso concreto, que o valor avençado acarreta excessiva onerosidade do promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. Precedentes (RESP nºs 134.636/DF, 330.017/SP, 292.942/MG e 158.193/AM). 2 - Agravo Regimental desprovido. (STJ – AGA 200500295351 – (660801 RS) – 4ª T. – Rel. Min. Jorge Scartezini – DJU 01.08.2005 – p. 00469).

eventualmente tenha que restituir ao compromissário comprador (cls. 7ª, § 1º – fls. 30), inexistente nos autos comprovação de que a autora tenha, de fato, realizado estes pagamentos junto ao fisco para postular, nesta oportunidade, o abatimento respectivo.

Além disso, cumpre lembrar que a finalidade da cláusula penal compensatória é justamente pré-fixar perdas e danos, dentre os quais podem ser entendidos esses débitos tributários.

Nesta ordem de idéias, caberia à autora comprovar que a cláusula penal convencionada – e ora reduzida – é insuficiente para a cobertura destes valores, o que não ocorreu nos autos. Como dito, sequer houve comprovação de tais débitos, muito menos do pagamento pela autora, o que é pressuposto para acolhimento do pleito.

Da mesma forma, improcede o pedido de condenação do réu ao pagamento de aluguéis pela utilização do imóvel. Isso porque, a cláusula penal já apresenta esta finalidade (pré-fixação de perdas e danos).

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 condeno o réu ao pagamento de 20% (vinte por cento) sobre o valor das prestações pagas, a título de perdas e danos. Ficam rejeitados, por outro lado, os demais pedidos.

O valor da condenação deverá ser acrescido de juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês (CC/02, art. 406 c/c CTN, art. 161, § 1º), con-tados desde a citação (CPC, art. 219), além de correção monetária, observa-do o INPC/IBGE.

Ante à sucumbência mínima da autora, condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na ordem de 10 % (dez por cento) do valor da condenação (CPC, art. 20, § 3º), em favor do procurador da autora.

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

Londrina, 07 de fevereiro de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna
Juiz de Direito