

Resolução de Contrato – Autos 64.589/2010.

Autora: Pencil Construções Ltda.

Réu: Rafael Nagib Góes.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Pencil Construções Ltda, já qualificada nos autos, propôs **ação de resolução de compromisso de venda e compra c/c perdas e danos** em face de **Rafael Nagib Góes**, também já qualificado. Alegou, em síntese, que, em 28/10/2004, firmou com o réu contrato particular de compromisso de compra e venda, tendo por objeto bem imóvel discriminado na inicial, vinculando-se ao pagamento do preço em prestações mensais. Todavia, desde 30/04/2009, mesmo notificado judicialmente, o réu deixou de pagar as parcelas, caracterizando esbulho possessório e descumprimento contratual. Diante disso, reconhecendo em favor do réu o direito de retenção a eventuais benfeitorias e acessões, bem como restituição dos valores pagos até incorrer em mora, requereu a resolução do contrato, reconhecendo-se ao autor o direito de descontar 25% dos valores a serem restituídos, além de indenização pela indisponibilidade do imóvel, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 48/55), o réu ofertou o pagamento do débito em 20 (vinte) parcelas mensais. No mérito, alegou que, em caso de procedência da demanda, deverá ser descontado dos valores a serem ressarcidos pela autora, no máximo 10% (dez por cento) dos valores efetivamente pagos, englobando esse percentual eventual direito indenizatório por ocupação do imóvel. Em conclusão, requereu o

parcelamento do débito e, sucessivamente, o reconhecimento do direito da autora descontar, no máximo, 10% (dez por cento), sobre o total efetivamente pago, aplicando-se à autora as verbas de sucumbência.

Réplica às fls. 56/59.

Realizada audiência do art. 331, do CPC, sem conciliação ante à ausência da parte ré (fls. 65).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento Antecipado da Lide

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, bem como pela concordância das partes (fls. 61 e 62).

2 – Preliminar

Apesar de o réu ter requerido, em contestação, designação de audiência de conciliação com o fito de deliberar-se sobre a proposta de parcelamento do débito, deixou de comparecer à referida audiência, designada para o dia 21/06/2011 (fls.65). Nesse contexto, aliado ao desinteresse da parte autora em aceitar a proposta de parcelamento, resta prejudicada a análise da matéria, porquanto houve perda do objeto.

3 – Rescisão do Contrato e Reintegração de Posse

O documento de fls. 12/26 consistente em notificação judicial, realizada pela autora Pencil Construções em relação ao réu, demonstra a ocorrência de mora do devedor, não elidida nos autos, o que, por sua vez, nos termos do parágrafo único, da cláusula 6ª, parágrafo 4º, do contrato originário (fls. 20) – cujo conteúdo o réu Rafael Nagib Góes declarou ter conhecimento no momento em que se tornou cessionário dos direitos e

obrigações de referido lote (cláusula quarta, fls. 25) –, importa em rescisão do vínculo jurídico e caracteriza esbulho possessório, sanável via reintegração de posse, o que conduz à procedência de tais pleitos, nos termos do dispositivo.

4 – Cláusula Penal – Indenizações – Aluguel

O contrato em exame, em sua cláusula sexta, itens “A”, “B”, “C”, “D” e “E”, parágrafo primeiro, previu, em caso de rescisão contratual motivada pelo inadimplemento do compromissário comprador, a devolução das parcelas pagas, deduzindo-se 6% (seis por cento) do preço total do lote, a título de intermediação de vendas; 3% (três por cento), do preço total do lote, com propaganda, material de marketing etc.; e, 10% (dez por cento) do preço total do lote a título de cláusula penal e 1% (um por cento), do preço total do lote, a título de indenização por ocupação da área por mês entre a data da entrega da posse precária e a data da rescisão do contrato, além das despesas havidas, desde a celebração até a rescisão do contrato, inclusive, custas, emolumentos, honorários advocatícios (estes pactuados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do lote devidamente atualizados).

A autora, no entanto, ignorando esse dispositivo, limitou-se a requerer o desconto de 25% dos valores pagos, mais a fixação de um “aluguel” pela utilização do imóvel.

Sucedo, porém, que, tanto o montante fixado em contrato quanto o outro (requerido na inicial) revelam-se excessivos.

De outro lado, a cumulação da cláusula penal compensatória com outras “indenizações” revela-se incompatível, porquanto referido instituto já tem por objeto a pré-fixação das “perdas e danos”.

Nesse contexto, com base no art. 413, do CC/02, e, ainda, art. 51, IV, do CDC¹, reputa-se razoável a fixação de cláusula penal a 20% (vinte por cento) do valor correspondente às prestações pagas (aqui consideradas as 78 primeiras parcelas de forma integral, mais o pagamento parcial da parcela nº 79, cujo adimplemento é incontroverso nos autos), restabelecendo o equilíbrio contratual, afastando qualquer possibilidade de enriquecimento sem causa².

5 – Devolução de Parcelas

Em regra, nos compromissos de compra e venda, mediante pagamento em prestações, é assegurado ao promissário-comprador o direito de receber as parcelas pagas, na hipótese de desfazimento do contrato (resilição), nos termos do art. 53, do CDC, abatendo-se o valor convencionado a título de cláusula penal.

No caso, conforme já mencionado, restou incontroverso o pagamento de 78 parcelas integrais, mais a parcela de nº 79, parcialmente (R\$ 200,00).

Nesta conformidade, faz jus ao recebimento das parcelas pagas, abatido o valor da cláusula penal compensatória, nos termos do dispositivo.

¹ 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;

² PROCESSO CIVIL – AGRAVO REGIMENTAL – CONTRATO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO – DEVOLUÇÃO 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).

6 – Indenização por Benfeitorias

Quanto à indenização por supostas benfeitorias, esclarece-se que a fixação por este juízo da cláusula penal em 20% (vinte por cento) do valor correspondente às prestações pagas (tópico “4” da fundamentação), já levou em conta eventuais benfeitorias existentes sobre o imóvel, sendo desnecessárias, pois, maiores considerações a respeito.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes em parte** os pedidos deduzidos na inicial (CPC, art. 269, inc. I), a fim de rescindir o contrato firmado entre as partes; determinar, a reintegração de posse sobre o bem em favor da Construtora, condenar o réu ao pagamento do valor equivalente a 20% (vinte por cento) das prestações pagas, a título de cláusula penal compensatória, reconhecendo-se ao réu à devolução das parcelas pagas, nos termos dos itens “3”, “4” e “5” da fundamentação.

O valor da condenação deverá ser apurado pelos credores-interessados, com base no art. 475-B, do CPC, e seu montante deverá ser acrescido de correção monetária a contar do desembolso de cada prestação (Súmula 43 do STJ), além de juros de mora, na ordem de 1% (um por cento) ao mês (CC/02, art. 406 c/c CTN, art. 161, § 1º), desde a citação (CPC, art. 219).

Considerando a sucumbência recíproca (CPC, art. 21, caput), condeno o réu ao pagamento de 80% (oitenta por cento) das custas processuais e a autora, em 20% (vinte por cento) dessa mesma verba.

Condeno, ademais, o réu ao pagamento de R\$ 1.000,00 (um mil reais) em favor do advogado da Pencil Construções; e esta a pagar R\$

400,00 (quatrocentos reais) aos procuradores do réu, ambos a título de honorários advocatícios (CPC, art. 20, § 4º), ressalvado o direito autônomo de cada profissional.

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

Londrina, 28 de junho de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito