

Rescisão de Contrato – Autos nº 694/04.

Autores: Jorge Bittar Filho e esposa.

Réu: Luiz Favoreto Jr.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Jorge Bittar Filho e Aparecida Donizete da Silva Bittar, já qualificados nos autos, propuseram **ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse e perdas e danos** em face de **Luiz Favoreto Jr**, também já qualificado. Alegaram, em síntese, que celebraram contrato de compra e venda junto ao réu, tendo por objeto imóvel discriminado na inicial, mediante dação em pagamento de lote de terras e pagamento de parcelas do financiamento, existente junto a CEF e demais despesas referente ao apartamento. O réu, todavia, não procedeu ao pagamento regular das parcelas do financiamento e de quotas condominiais. Nessas condições, requereram, liminarmente, a reintegração de posse em relação ao bem, com posterior rescisão do contrato; condenação do réu por danos morais à indenização correspondente aos valores não pagos a título de quotas condominiais e aluguéis pela ocupação do imóvel, como também da perda dos valores pagos aos autores, tudo mediante a procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

O réu foi citado por edital (fls. 46/51), não apresentando contestação. Nomeou-se-lhe curador especial (fls. 52), o qual apresentou defesa (fls.70/71), por negativa geral, além de requerer a improcedência dos pedidos.

Houve intimação da ocupante do imóvel prometido à venda ao réu, o qual se manifestou apresentando contestação (fls. 87/92). Na ocasião, argüiu nulidade de citação do réu Luiz Favoreto Jr, e sustentou impossibilidade da concessão da liminar.

Realizada audiência do art. 331, a conciliação restou frustrada e postergada para eventual composição no prazo de 10 dias (fls.161).

Proferida sentença (fls. 164/167), foi esta anulada em grau recursal (fls. 203/214), em razão de se reputar nula a citação ficta e dos atos praticados subsequentes.

Baixados os autos, realizada nova citação, o réu apresentou contestação às fls. 237/255. Arguiu, nesta, carência de ação por falta de interesse de agir, sob o argumento de que os autores “*provocaram*” a inadimplência do réu, com o intuito de rescindirem o contrato, que, por sua vez, prevê cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade. No mérito, sustentou inexistência de inadimplência de sua parte, afirmando que foi orientado a deixar de quitar o financiamento junto à Caixa Econômica Federal, haja vista a existência de suposto crédito perante o agente financeiro, crédito este, aliás, que motivou o arrependimento dos autores em relação ao negócio jurídico firmado entre as partes. Reforçou a versão de que o não pagamento das parcelas do financiamento decorreu de circunstâncias justificáveis, além de sustentar a quitação substancial do contrato, pleiteando por sua manutenção. Insurgiu-se, outrossim, contra o pedido de reparação dos danos morais, reputando-o incabível na espécie. Defendeu a nulidade da cláusula 5ª do contrato, que, por sua vez, previu o perdimento dos valores pagos, postulando, com base nisso, em caso de procedência dos pedidos, a devolução dos valores pagos. Pleiteou, mais, a manutenção de posse, além de impugnar os documentos de fls. 17/18. Em

conclusão, requereu a extinção do processo, sem resolução do mérito, e, sucessivamente, a improcedência dos pedidos, observada a sucumbência. Alternativamente, em caso de procedência, requereu o indeferimento dos pedidos de condenação por perdas e danos, danos morais, “taxa de ocupação” do imóvel, assim como requereu a devolução dos valores pagos.

O réu ainda apresentou reconvenção às fls. 397/401. Na ocasião, com base no CDC, defendeu a nulidade da cláusula 5ª do contrato firmado entre as partes. Em conclusão, requereu a declaração de nulidade de mencionado dispositivo e a consequente restituição das parcelas pagas pelo réu, caso o pedido de rescisão contratual formulados pelos autores seja julgado procedente.

Réplica à contestação às fls. 414/416.

Contestação à reconvenção às fls. 417/418, oportunidade em que os autores refutaram a aplicação do CDC ao caso, além de reafirmarem os demais pontos de vista jurídicos presentes na lide principal.

Decisão de saneamento às fls. 423/424, com deferimento de antecipação de tutela a fim de determinar a desocupação do imóvel pelo réu. A mesma decisão indeferiu pedidos de produção de provas, formulados às fls. 421 e 422. Inconformado, o réu interpôs Agravo de Instrumento (fls. 427/455), provido parcialmente apenas para revogar a “reintegração de posse” (fls. 472/477).

Às fls. 478/480, os autores comunicaram a adjudicação do imóvel pela Caixa Econômica Federal, sobrevivendo manifestação do réu às fls. 496/502.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento Antecipado da Lide

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, eis que a matéria fática encontra-se demonstrada nos autos.

2 – Falta de Interesse de Agir

Não há falta de interesse de agir. Conforme já consignado às fls. 423, a cláusula contratual que veda o arrependimento não impede a resolução do contrato motivada pelo inadimplemento, caso dos autos, mas tão somente exclui a possibilidade de arras penitenciais, o que não é objeto de controvérsia.

Por outro lado, a tese sustentada pelo réu de que sua inadimplência foi motivada pela conduta dos autores, em verdade, é matéria de mérito. Será analisada em sede própria, pois.

3 – Mérito

3.1 Rescisão Contratual

A cláusula 5ª do contrato (fls. 16) permite a rescisão contratual em caso de descumprimento da obrigação.

No caso, extrai-se dos documentos juntados pelos autores, consistentes em “contrato de compra e venda de imóvel” (fls. 15/16), petição inicial de ação de cobrança proposta pelo Condomínio (fls. 21/23), petição inicial de execução de título extrajudicial proposta pela CEF e notificação extrajudicial (fls. 33), a inadimplência do réu.

De outra parte, compulsando-se os documentos colacionados, observa-se que realmente o réu descumpriu o contrato celebrado entre as partes (fls. 15/16). Isso porque, em sua cláusula 1ª, o contrato estabeleceu

que o compromissário comprador assumiria o financiamento perante a CEF, porém conforme petição de fls. 27/29, o réu não cumpriu com suas obrigações, o que ensejou, inclusive, a adjudicação do imóvel pelo agente financeiro (fls. 478/485).

Ainda a título de descumprimento contratual, verifica-se das fls. 21/23, que o réu não efetuou o pagamento das despesas referente ao apartamento, apesar de obrigado a tanto, conforme cláusula 1ª, do contrato de compra e venda (fls.15).

Em suma, por tais motivos, caracterizado o descumprimento contratual, impõe-se a rescisão respectiva.

3.2 Reintegração de Posse

A reintegração de posse pleiteada pelos autores encontra respaldo legal no disposto no artigo 526, parte final do Código Civil.¹

No entanto, conforme noticiado pelos próprios autores às fls. 478/480, a Caixa Econômica Federal adjudicou o imóvel objeto dos autos, restando prejudicada a análise do pedido de reintegração de posse.

3.3 Danos Morais

É pacífico que a inscrição dos nomes dos autores em cadastros de devedores gera constrangimento, insatisfação, sentimento de impotência e fragilidade. Além do mais, os autores tiveram em face de si proposta ação judicial também em razão de descumprimento contratual por parte do réu. Tais circunstâncias não podem, por isso, merecer chancela do Poder Judiciário. Ao contrário, merecem censura, mediante indenização monetária, a título de **danos morais**.

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.**

Conforme entendimento jurisprudencial, a obrigação advinda de danos morais manifesta-se *in re ipsa*, isto é, a responsabilidade do ofensor se opera por força do simples fato da violação, de modo a tornar-se desnecessária a prova do prejuízo em concreto².

Quanto ao **arbitramento dos danos morais**, deve-se levar em conta, basicamente, os seguintes fatores: intensidade da lesão e da culpa; situação patrimonial das partes, circunstâncias e conseqüências advindas do episódio etc. Não se deve, porém, propiciar enriquecimento sem causa, sob pena de subverter a essência do instituto.

Por esta perspectiva, considerando as características imóvel, então objeto da lide; o tempo que o réu permaneceu no bem; os dissabores gerados pelo evento em relação aos autores, evidenciados, inclusive, **pela ação de execução proposta em face deles (fls. 27/29) a qual resultou em adjudicação do imóvel pelo credor**; a situação patrimonial das partes, de acordo com os autos; a necessidade de se compensar o contratempo para os autores, e, de outro, reprimir o ofensor, inclusive, impondo-se-lhe conteúdo pedagógico-preventivo, de modo a evitar novas práticas desse porte, condena-se o réu ao pagamento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a título de danos morais, nos termos do dispositivo.

3.4 Danos Materiais

Os autores pleitearam, ainda, o recebimento das quotas de condomínio não pagas pelo réu, bem como alugueres pelo tempo de ocupação do imóvel.

No entanto, em que pese a frustração do negócio jurídico entre as partes, tem-se que tais circunstâncias já foram objeto de valoração para

² TJ-PR – 19ª Câm. Cível - Ap. Cível n. 0264869-7 – Rel. Des. Guido Döbeli – Julg. em 02.06.2005

arbitramento de danos morais, não podendo, por si só, também ensejarem danos materiais, sob pena de *bis in idem*.

Reforça essa conclusão o fato de não restar demonstrado nos autos, de maneira satisfatória, os prejuízos supostamente suportados pelos autores, cujo ônus lhe competia (CPC, art. 333, I).

Veja, a propósito, que a ação de cobrança das quotas condominiais foi proposta em face do próprio réu (fls. 21/23), não restando, pois, comprovado a quitação desses valores por parte dos autores, o que caracteriza pressuposto do pedido. Rejeita-se, pois.

3.5 Perda dos Valores Pagos – Restituição

Quanto ao pedido de perda dos valores pagos aos autores 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 5^a (fls. 16), previu, para o caso de inadimplemento, perda total das importâncias pagas, o que implica, pois, na quantia de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), representada pela chácara nº 11, da Estância Favoreto, objeto da dação em pagamento, mais todas as parcelas do financiamento que o réu eventualmente tenha pago junto à Caixa Econômica Federal. O réu, por sua vez, pugnou pela declaração de nulidade dessa cláusula, formulando, em reconvenção, a respectiva devolução.

Pois bem, de início, registra-se que não se trata de relação de consumo, de modo que inaplicável o art. 53, *caput*, do CDC, o qual veda a perda total das prestações pagas em favor do autor.

De outra parte, não se pode olvidar o princípio jurídico que consagra a vedação ao enriquecimento sem causa, materializado no art. 884 e ss. do CC.

Nesse contexto, visando evitar enriquecimento sem causa de ambas as partes, com base no art. 413, do CC, e levando-se em consideração, ainda, as circunstâncias do caso concreto, reputa-se razoável a redução da cláusula penal para R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) – representados pela Chácara dada em pagamento – acrescidos de 20% da quantia que o réu eventualmente tenha pago perante o agente financeiro, restabelecendo o equilíbrio contratual, afastando qualquer possibilidade de enriquecimento sem causa³.

Por conseguinte, faz jus o réu ao reembolso de 80% dos valores que comprovadamente tenha dispendido para quitar as parcelas do financiamento perante o agente financeiro.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, julgo **parcialmente procedentes os pedidos** (CPC, art. 269, inc. I), contidos na inicial, a fim de declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como condenar o réu ao pagamento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a título de indenização por danos morais, nos termos dos itens “3.1” e “3.3”, da fundamentação.

³ 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 n°s 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).

Julgo parcialmente procedente (CPC, art. 269, inc. I), ainda, o pedido reconvenicional para o fim de condenar os autores a devolver ao réu 80% dos valores que este tenha pago para a Caixa Econômica Federal, a título de pagamento das parcelas do financiamento, conforme item “3.5”, da fundamentação.

O valor da condenação deverá ser apurado pelos credores-interessados, com base no art. 475-B, do CPC. Seu montante deverá ser acrescido de correção monetária a contar do desembolso de cada pagamento (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).

Em sede de lide principal e secundária (reconvenção), aliado à sucumbência recíproca (CPC, art. 21, *caput*), condeno os autores ao pagamento de 10% (dez por cento) das custas processuais, e o réu-reconvinte em 90% (noventa por cento) dessa mesma verba.

Condeno, ademais, os autores ao pagamento de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a título de honorários em favor do procurador judicial réu; e estes a pagarem R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) aos procuradores dos autores (CPC, art. 20, § 4º), ressalvado o direito autônomo de cada profissional (Súmula 306, do STJ).

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

Londrina, 17 de agosto de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna
Juiz de Direito