

**Rescisão de Contrato – Autos 1.152/2004.**

**Autora: Plaenge Empreendimentos Ltda.**

**Réus: Cleunice Clemente da Silva e Outro.**

## **S E N T E N Ç A**

### **I – RELATÓRIO**

**Plaenge Empreendimentos 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 **Cleunice Clemente da Silva e Clemilton Clemente da Silva**, também já qualificados. Alegou, em síntese, que firmou com os réus contrato de compromisso de venda e compra, tendo por objeto imóvel discriminado na inicial, vinculando-se os réus ao pagamento do preço mediante prestações mensais. Todavia, mesmo notificados judicialmente, os réus deixaram de pagar todas as parcelas, caracterizando esbulho possessório e descumprimento contratual. Diante disso, requereu, em antecipação de tutela, reintegração de posse, com posterior rescisão do contrato e condenação dos réus ao pagamento da cláusula penal, além de indenização pela indisponibilidade do bem e IPTU incidentes sobre o imóvel, observada a sucumbência.

O pedido de antecipação de tutela foi deferido (fls.70).

Às fls. 79/83, o curador especial nomeado para representar os réus ofertou contestação por negativa geral, pleiteando pela improcedência dos pedidos.

Réplica às fls. 85/87.

Às fls. 112, o Sr. Oficial de Justiça constatou que a irmã da ré encontrava-se ocupando o imóvel. Na sequência, foi deferida ordem de desocupação, certificando o Sr. Oficial de Justiça, na sequência, que os

ocupantes do imóvel transferiram residência para local ignorado, demolindo a residência existente sobre o imóvel.

Constata a irregularidade na citação dos réus, renovou-se a citação por edital (fls.152), sendo nomeado novo curador especial que apresentou a contestação de fls.158/165. Na ocasião, arguiu, nulidade de citação e inépcia da inicial ao argumento de que o pedido de indenização foi genérico. No mérito, refutou a existência de obrigação no tocante ao pagamento do IPTU, sendo tal tributo de responsabilidade dos proprietários. Requereu a retenção de eventuais benfeitorias. Insurgiu-se contra o pedido de antecipação de tutela, contestando, no mais, por negativa geral. Em conclusão, requereu a extinção do processo sem resolução do mérito e sucessivamente a improcedência dos pedidos.

Réplica às fls.167/168.

Anunciado o julgamento antecipado (fls.173), não houve manifestação das partes.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

### **1 – Julgamento Antecipado da Lide**

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, quer pela desnecessidade de produção de outras provas, quer pelo desinteresse das partes neste sentido.

### **2 – Nulidade de Citação**

Não há **nulidade da citação**. Extrai-se das certidões de fls. 53 vº, que os réus encontram-se em paradeiro incerto. Assim, a citação editalícia (fls.152) encontra respaldo nos arts. 231, II, e 232, I, do CPC.

### **3 – Preliminares**

A petição inicial, além de preencher os requisitos legais (CPC, art. 282), permitiu em plenitude o exercício do contraditório e da ampla defesa. No mais, os pedidos não foram genéricos, conforme se infere do item “c” de fls.27.

Rejeita-se.

### **4 – Rescisão do Contrato e Reintegração de Posse**

Os documentos de fls. 20/64, consistentes em notificação judicial realizada pela autora Plaenge em relação aos réus demonstram a ocorrência de mora do devedor, não elidida nos autos, o que, por sua vez, nos termos da cláusula VIII, do contrato (fls. 43), 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.

### **5 – Cláusula Penal**

O contrato em exame, pré-fixou, ainda, na cláusula XXV (fls.46), cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato, o que não se reputa abusivo tendo em vista que os réus, apesar de terem firmado o contrato em 09/01/1999 (fls.46) não chegaram a pagar sequer uma prestação, dando ensejo à propositura de ação judicial que somente agora, mais de 12 (doze) anos depois, chega à fase final do processo de conhecimento.

### **6 – Indenização pela indisponibilidade do bem**

A cumulação da cláusula penal compensatória (tratada no tópico anterior) com outras “indenizações” – no caso, indisponibilidade do bem - revela-se incompatível, porquanto referido instituto já tem por objeto a pré-fixação das “perdas e danos”.

Rejeita-se, pois, nesta parte, o pedido.

### **7 – Indenização por Benfeitorias**

Quanto à indenização por supostas benfeitorias, além de não ter havido pedido reconvenicional, o que, em tese, obsta a análise da matéria, extrai-se dos autos que não há provas da realização de tais obras, ônus que incumbia aos réus (CPC, art. 333, inc. II). Ao contrário, a certidão de fls. 123, revela que a casa existente sobre o imóvel foi demolida, o que ratifica o entendimento retro.

### **8 – IPTU**

Apesar dos argumentos trazidos pelo curador especial, os réus assumiram contratualmente (cláusula VI) a obrigação pelo pagamento de todos os impostos, taxas, contribuições e demais tributos incidentes sobre o imóvel. Assim, eventuais débitos de IPTU, anteriores à reintegração de posse do bem, podem ser exigidos pela autora em desfavor dos réus, impondo-se a procedência do pedido neste ponto.

## **III – DISPOSITIVO**

Em face do exposto, ratifico a decisão de fls. 70 e **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, em caráter definitivo, a reintegração de posse sobre o bem em favor da autora, além de condenar os réus ao pagamento da cláusula penal compensatória, bem como condenar os réus ao pagamento do IPTU devido desde 09/01/1999 até a efetiva reintegração de posse do bem, nos termos dos itens “4”, “5” e “8”, da fundamentação.

O valor da condenação deverá ser apurado pelo credor, com base no art. 475-B, do CPC, e seu montante deverá ser acrescido de juros e correção monetária.

A correção monetária deverá incidir, no caso da cláusula penal deste a data de assinatura do contrato (09/01/1999 – fls.46), já em relação ao IPTU, desde o vencimento da obrigação, por se tratar de mera atualização da moeda a partir de um valor certo.

Os juros de mora, deverão incidir, 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).

Com base no artigo 21, “caput”, do CPC, determino que as custas e despesas processuais fiquem rateadas em 10% (dez por cento) a cargo da autora, e 90% (noventa por cento) a cargo dos réus.

Quanto aos honorários advocatícios, arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação em favor dos procuradores da autora (CPC, art. 20, § 3º) e em R\$ 100,00 (cem reais) em favor do curador especial nomeado às fls. 72 e R\$ 200,00 (duzentos reais) em favor do curador especial nomeado às fls. 155, (CPC, art. 20 § 4º), ressalvado o direito autônomo de cada profissional.

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

Londrina, 28 de outubro de 2011.

**Matheus Orlandi Mendes**

**Juiz de Direito**