



Poder Judiciário da Paraíba
11ª Vara Cível da Capital

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 0067420-25.2012.8.15.2001

[Rescisão / Resolução]

AUTOR: ATLANTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

REU: JANAINA LINS BRAZ

SENTENÇA

Vistos, etc.

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL**, ajuizada por **ATLANTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, devidamente qualificado nos autos, e a partir de advogado infra-assinado, em face **JANAINA LINS BRAZ**, igualmente qualificados.

Na Exordial, Id. 23979606, pág. 1-60, os requerentes alegam que firmaram contrato de promessa de compra e venda de imóvel em 09/01/2006 entre a promovida e o promovente, para venda do imóvel representado pelo apartamento 2502, localizado no 25º pavimento do Edifício Maison François, edificado na Av. Severino Spineli, Tambaú, João Pessoa-PB. Sustentam que o contrato inclui as condições de pagamento, reajustes das parcelas e demais obrigações recíprocas.

Que, como a promovida decaiu em inadimplência fez duas notificações extrajudiciais, bem como distribuiu uma petição de interpelação judicial e mesmo assim não recebeu a importância que faltava. Como a promovida teve reiteradas recusas em cumprir com o contrato celebrado entre as partes, a promovente solicita a rescisão do contrato celebrado, com devolução do imóvel, lucros cessantes e indenização por perdas e danos pelo período que a promovida ficou com o imóvel.

Juntou documentos.

A Ré apresentou Contestação, Id. 23979608, páginas 45/61, sustentando que a planilha acostada nos autos não possibilita o princípio do contraditório, tendo em vista não ter mostrado o indicador que utilizou para a correção monetária. Informa ainda que a planilha apresentada apresenta duas correções para a mesma data, o que não seria correto, e que a promovente estaria cobrando juros e correção monetária decorrentes do atraso de pagamento, contudo, apresentando para isso valores divergentes e duvidosos.

Acosta duas cópias das planilhas apresentadas pela empresa, onde não ficou demonstrado o índice de correção e uma última planilha apresentada pela interpelada, com correção pelo IGP-M e juros de 12% a.a

FUNDAMENTAÇÃO

Incontrovertida a existência de relação de consumo entre as partes, já que presentes tanto a figura do fornecedor, representado pela empreendedora imobiliária, como do consumidor, que contratou a entrega de produto (imóvel) na condição de destinatário final, a teor das disposições do Código de Defesa do Consumidor. Confira-se:

"Art. 2º - Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

(...)

Art. 3º - Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção e transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços"

Sobre o tema, julgado do Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OCORRÊNCIA DE GRUPO ECONÔMICO E PREJUÍZO DAS EMPRESAS CAUSADOS AOS CONSUMIDORES. CABIMENTO DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. QUESTÕES QUE PERPASSAM PELA ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CABIMENTO DA APLICAÇÃO DO CDC. SÚMULA 83/STJ. INVIABILIDADE DE INCIDÊNCIA DO ART. 942, § 3º, II, DO NOVO CPC. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. (...). 4. A aplicação das normas do CDC também foi feita com amparo em fatos, provas e termos contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ). Com efeito, estampou-se que a ação objeto do cumprimento de sentença (ação de conhecimento) versou sobre a aquisição de unidade imobiliária. 5. Já decidiu esta Corte Superior que o Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de compra e venda em que a incorporadora se obriga à construção das unidades imobiliárias, mediante financiamento. Precedentes. 6. (...). 8. Agravo interno desprovido." (STJ, AgInt no REsp 1854579/DF, Rel. Ministro MARCOA URÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 21/09/2020, g.).

Incontestável a incidência das normas consumeristas no caso em análise, em especial as relativas à tutela da relação contratual.

O inadimplemento das parcelas do contrato, por parte da compradora, é incontroverso nos autos.

O contrato firmado entre as partes prevê em sua cláusula 13 as penalidades em caso de inadimplemento, que seriam a rescisão contratual, retenção de percentual de valores adimplidos e reintegração de posse.

Além da previsão contratual, a legislação civil vigente, em seu artigo 475, também autoriza a rescisão contratual em razão do inadimplemento. In verbis:

"Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos."

Portanto, restando evidenciado o descumprimento contratual por parte da promitente compradora, esta deve arcar com os ônus do seu inadimplemento.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO AFASTADAS. DESPESAS ADMINISTRATIVAS. REDUÇÃO PARA 10%. LEGALIDADE. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. 1. O instituto da multipropriedade é recente no ordenamento jurídico e foi criado pela Lei n.º 13.777/2018, que incluiu os arts. 1.358-C e seguintes no Código Civil. No entanto, a instituição da multipropriedade no empreendimento imobiliário não afasta a incidência do

Código de Defesa do Consumidor na relação jurídica existente entre o adquirente da fração ideal e a promitente vendedora. 2. Sobre a comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento (REsp 1.599.511/SP) que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque do valor da comissão de corretagem, o que não ocorreu, na espécie. 3. Sobre a taxa de fruição, sua cobrança é permitida durante o período em que os compradores estiverem na posse do bem, em estado de inadimplência, o que não ocorreu no caso em exame, em que os apelados não estavam inadimplentes. 4. Nas hipóteses de rescisão contratual de promessa de compra e venda motivada pelo comprador, a retenção do total das quantias pagas pelo vendedor tem sido admitida entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso. 5. No caso, escoreita a sentença que reconheceu a abusividade da aludida cláusula contratual, reduzindo ao percentual de retenção para 10% (dez por cento) sobre o valor já pago e não sobre o valor contratado. 6. Na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel por culpa do comprador, os juros moratórios sobre o valor a ser ressarcido deve incidir a partir da data do trânsito em julgado, devendo a sentença ser reformada, neste ponto. 7. Considerando que a sentença restou omissa no tocante aos ônus

sucumbenciais, cumpre corrigir a omissão para condenar o requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, sem fixação de honorários recursais. 8. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-GO - (CPC): 04046363320198090011, Relator: Des (a). GERSON SANTANA CINTRA, Data de Julgamento: 25/05/2020, 3a Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 25/05/2020)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE. INADIMPLENTO DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. 1. Em contratos de compromisso de compra e venda de imóvel firmados antes do advento da Lei do Distrato (nº 13.786/2018), havendo rescisão por inadimplemento do comprador, impõe-se à empreendedora/vendedora restituir-lhe parte das parcelas pagas. Súmula 543 do STJ. 2. Mostra-se legítima a retenção, pela empreendedora, de 23% (vinte e três por cento) das prestações pagas pelo comprador, conforme previsão contratual e com amparo na jurisprudência da Corte Superior. 3. É abusiva a cobrança de multa estabelecida em cláusula penal convencionada no pacto de adesão, cumulada com a retenção de parcelas pagas, por configurar um verdadeiro bis in idem. 4. Sem expressa e clara previsão no instrumento particular, quanto ao valor da comissão de corretagem, não pode ser deduzida das parcelas a serem restituídas ao comprador, por se tratar de um ônus que a vendedora deve arcar. Tema 938 do STJ. 5. Ao ser reintegrada na posse do lote, objeto do contrato de compra e venda rescindido, a vendedora

deve indenizar as benfeitorias úteis e necessárias eventualmente realizadas no terreno, mediante comprovação pelo comprador, em liquidação de sentença. Art. 34 da Lei nº 6.766/79. 6. Sobre os valores a serem restituídos pela empreendedora/vendedora, incidem juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, somente a partir do trânsito em julgado da decisão. Tema 1002 do STJ. Matéria de ordem pública cognoscível de ofício. APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA PARCIALMENTE. (TJ-GO - AC: 01723779420168090064 GO IANIRA, Relator: Des (a). DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5a Câmara Cível, Data de Publicação: (S/R)

" EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS. INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL. HONORÁRIOS RECURSAIS. I ? Conforme previsão contratual e legal (artigo 475 do Código Civil), à parte lesada pelo inadimplemento contratual provocado pelo promitente comprador é autorizada a rescisão contratual prematura. II - O inadimplemento do promitente comprador não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. III - Nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, esta Corte tem admitido a retenção, pelo vendedor, entre 10% e 25%, do total da quantia paga. IV - Evidenciada a sucumbência recursal, impende majorar a verba honorária a ser

arcada pela parte vencida, conforme previsão do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO. (TJ-GO - APL: 02542738320158090036, Relator: FAUSTO MOREIRA DINIZ, Data de Julgamento: 24/07/2018, 6a Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 24/07/2018)

Embora na notificação de rescisão contratual tenha sido indicada a intenção de negociar a dívida, trata-se de uma mera liberalidade do vendedor.

Nesse sentido, diante do nítido inadimplemento da promovida, e à míngua de comprovação de suas alegações, a rescisão contratual por culpa da promitente compradora é medida que se impõe, mantendo-se a imposição dos ônus decorrentes de seu descumprimento contratual.

Tem-se que apesar de afirmar em sede de contestação que efetuou o pagamento das parcelas devida, o perito judicial nomeado, elaborou laudo acostado no ID 78928321 afirmou:

Como exposto na questão 6 e 7 da parte autora, a parte ré juntou ao processo alguns comprovantes de entrega de envelope e cheques como comprovante de pagamento, o que não servem para comprovar o pagamento.

Resta evidente portanto que não foi efetuado o pagamento total, consoante informado pelo demandado.

Por força da resolução contratual, que se impõe ante a já propalada inadimplência, a posse do imóvel, outrora justa, transmudou-se em injusta, configurando esbulho possessório a permanência da ré no imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda.

Deste modo, impõe-se a procedência do pedido resolutório e de reintegração. Como corolário lógico da rescisão contratual e para que seja assegurado o retorno das partes ao status quo ante, a parte ré deverá ser reembolsada dos valores adimplidos.

Já a efetivação da reintegração de posse não deve ficar condicionada à devolução de valores pela parte autora, já que, a depender, tal questão poderá ser objeto de cumprimento de sentença.

Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL E RECURSO ESPECIAL ADESIVO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. RESCISÃO. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRECLUSÃO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. 1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel rural cumulado com pedido de reintegração de posse, perdas e danos, lucros cessantes e frutos pendentes. (...) 6. Rescindido o contrato, deve ser assegurado o retorno ao status quo ante, com a determinação de devolução dos valores eventuais pagos, circunstância em que não se configura a existência de julgamento extra petita pela decisão do magistrado que assim se pronuncia. (...) 10. Recurso especial e recurso especial adesivo não providos.” (REsp 1471838/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 26/06/2015).

Assim, uma vez reconhecida a rescisão contratual por culpa exclusiva da compromissária-compradora, de rigor a imediata devolução parcial da

s quantias pagas. Resta determinar o valor do percentual que deve ser retido pela compromissária-vendedora, ora autora. A jurisprudência recente do STJ indica como parâmetro os percentuais entre 10% a 25%, a depender do caso concreto, sendo que, em hipóteses análogas (inadimplemento do comprador), tem-se entendido que a retenção deverá ocorrer no importe de 20%:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. (...) 3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada. 4. Agravo interno não provido. (STJ, AgRg no AREsp 807880 / DF Rel. Min. Raul Araújo);

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Resolução Contratual Culpa dos adquirentes Inadimplemento das parcelas estabelecidas no contrato Exceção do contrato não cumprido Apontamento em cadastro de inadimplentes feito no exercício regular de direito Atraso na entrega do imóvel muito posterior ao inadimplemento dos autores. Restituição dos valores pagos, com retenção de 20%- Dano moral não

configurado Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação 0011995-27.2013.8.26.0625; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 06/02/2018).

Daí porque reputo adequado que a devolução se faça na proporção de 80% dos valores efetivamente pagos pela ré, tal qual estampado em sobredito aresto.

Ultrapassada essa questão, evidenciada a culpa exclusiva da ré, é inegável que é ela possuidora de má-fé desde a notificação extrajudicial levada a efeito em abril de 2019 (fl. 68).

No que concerne aos lucros cessantes, a jurisprudência é firme no sentido de que a condenação dos adquirentes ao pagamento de lucros cessantes correspondentes à taxa de fruição do imóvel dispensa a edificação ou o efetivo uso, bastando, para tanto, que haja a transferência da posse.

No caso dos autos, restou comprovado que os apelados foram imitidos na posse do imóvel quando da obtenção do habite-se e/ou conclusão do empreendimento em condições de habitabilidade, em 11/11/2006, por força da cláusula 14.4 do contrato.

Embora, de fato, a posse tenha sido precária, porquanto decorrente de compromisso de compra e venda ainda não adimplido, é cediço que a compromissária-compradora passou a poder utilizar o imóvel conforme sua conveniência e disposição, privando a legítima proprietária de, por exemplo, comercializá-lo ou alugá-lo a terceira pessoa, que honraria com as obrigações assumidas.

E, assim sendo, a apelante, possuidora indireta do bem, deixou de perceber os frutos decorrentes da posse, surgindo, por conseguinte, o dever de ser indenizada pela denominada "taxa de fruição".

Não é outro o entendimento da jurisprudência pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO CELEBRADO APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA LEI 13.786/2018. CULPA DO ADQUIRENTE. MULTA CONTRATUAL, CONTUDO, QUE EXTRAPOLA OS 25% EM RELAÇÃO AOS VALORES PAGOS PERMITIDOS PELA LEI DO DISTRATO. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. RESTITUIÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO DEVIDA. PRESENÇA DE EDIFICAÇÃO NO LOTE QUE É PRESCINDÍVEL. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Se o compromisso de compra e venda foi firmado após a sua entrada em vigor, a Lei 13.786/2018 deve ser aplicada à rescisão que se deu por culpa do comprador. 2. É abusiva a penalidade contratual pelo desfazimento do negócio que é fixada sobre o valor do contrato e não sobre o valor pago, não observando, portanto, os parâmetros do Art. 67-A, inciso II, da Lei 4.591/1964, incluído pela Lei do Distrato. Retenção que deverá ser então de 20% dos valores pagos, quantia razoável e adequada para compensar os prejuízos sofridos pela vendedora com a rescisão do contrato. 3. É devida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, sendo irrelevante que se trate de lote não edificado. Indenização que deve corresponder ao montante ajustado no contrato, incidindo desde a imissão do adquirente na posse até a efetiva desocupação do imóvel. Precedentes do C. STJ e desta C. 6ª Câmara. (TJSP; Apelação Cível 1070565-31.2021.8.26.0100; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central

Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2022; Data de Registro: 12/03/2022) (grifou-se)

Ressalte-se, ainda, que a fixação de percentual de retenção pela compromissária-vendedora não impede o arbitramento de taxa de fruição, pois se trata de indenizações com fatos geradores distintos.

O quantum indenizatório pela fruição do imóvel deve equivaler ao valor de um locativo, por cada mês de ocupação do imóvel, desde a transmissão da posse. Assim, condeno a apelada ao pagamento de indenização em favor da apelante no importe de 0,5%, por mês, sobre o valor atualizado do contrato, desde a data da celebração do negócio jurídico até a rescisão declarada judicialmente, ficando autorizada, desde logo, a compensação do valor com montante a ser restituído à demandante.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, na forma do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES os pedidos da inicial para, declarando a resolução do contrato de compromisso de compra e venda entabulado entre as partes, REINTEGRAR a autora na posse do referido imóvel, reconhecido o dever da ré quanto ao pagamento das taxas, tributos e faturas de consumo inerentes ao imóvel até efetiva desocupação. Em decorrência disso, deve a autora restituir à ré, de uma só vez, 80% (oitenta por cento) das parcelas efetivamente pagas, com a incidência de juros de mora à ordem de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, já que inexistente mora anterior do promitente vendedor, bem como indenização em favor da apelante no importe de 0,5%, por mês, sobre o valor atualizado do contrato, desde a data da celebração do negócio jurídico até a rescisão declarada judicialmente, ficando autorizada, desde logo, a compensação do valor com montante a ser restituído à demandante.

A atualização monetária pela variação no INCP, por sua vez, deverá incidir a partir de cada desembolso. Tudo a ser apurado em liquidação de sentença.

Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Por fim, condeno a ré no pagamento de custas e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, e do contrato firmado entre as partes.

Transitada em julgado, intime-se a ré para desocupação voluntária no prazo de dez dias, sob pena da imediata expedição de mandado para reintegração da autora na posse do imóvel, após, arquivem-se os autos sem prejuízo de posterior desarquivamento em caso de requerimento do cumprimento de sentença, caso em que deverá ser alterada a classe processual.

João Pessoa, data da assinatura eletrônica.

Carlos Eduardo Leite Lisboa
Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: **CARLOS EDUARDO LEITE LISBOA**

28/06/2024 16:25:38

<https://consultapublica.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **92833700**



240628162538399000000

IMPRIMIR

GERAR PDF