

**COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR -
RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE -
PARCELAS PAGAS - DEVOLUÇÃO - BENFEITORIAS - INDENIZAÇÃO -
TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL - PAGAMENTO**

Ementa: Compra e venda de imóvel. Rescisão contratual c/c reintegração de posse. Inadimplência do comprador. Possibilidade. Devolução das parcelas pagas. Indenização de benfeitorias. Pagamento de taxa de fruição do imóvel.

- É lícito o vendedor, pela via judicial, buscar a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com reintegração de posse, quando o comprador se tornou inadimplente, mediante a notificação judicial ou mesmo extrajudicial. Tem ainda o vendedor o direito de ver-se ressarcido pelo comprador da taxa de fruição do imóvel, enquanto ali residiu. Havendo comprovação de realização de benfeitorias realizadas pelo comprador inadimplente, tem este o direito à devolução dos gastos comprovadamente efetuados, além das parcelas pagas.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.04.171776-1/001 - Comarca de Uberlândia - Apelante: Santa Paula Loteadora Ltda. - Apelantes adesivos: Marcelo dos Santos Prado e outro, Dayane Aparecida Vasconcelos - Apelados: Marcelo dos Santos Prado e outro, Dayane Aparecida Vasconcelos, Santa Paula Loteadora Ltda. - Relator: Des. NICOLAU MASSELLI

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO AO APELO PRINCIPAL E NEGAR PROVIMENTO AO ADESIVO.

Belo Horizonte, 28 de março de 2007. -
Nicolau Masselli - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Nicolau Masselli* - Conheço do recurso, presentes as condições de admissibilidade.

Não foram trazidas preliminares nem as vi, de ofício, ser enfocadas.

Insurge o presente recurso de apelação, interposto por Santa Paula Loteadora Ltda., contra decisão que julgou parcialmente procedentes os pedidos exordiais e totalmente procedentes os pedidos da reconvenção.

A contenda versa sobre rescisão contratual e conseqüente reintegração de posse do imóvel, assentando-se na inadimplência dos apelados.

O *decisum* combatido julgou parcialmente procedente o pedido inicial quando, declarando rescindido o compromisso de compra e venda, determinou a reintegração de posse do imóvel, condenando ainda os réus ao pagamento de indenização pelo tempo que estiveram na posse do

imóvel (23/03/1999) até a data da efetiva desocupação, indenização esta na importância mensal equivalente a 0,5% do valor daquele imóvel, isto com os acréscimos de correção monetária pelo INPC, a contar de cada um dos meses cobrados.

Quanto à reconvenção, julgou procedente o pedido, condenando a reconvinda a restituir, de uma só vez, as parcelas que foram quitadas pelos reconvintes, acrescidas de correção monetária pelo INPC, esta a partir de cada um dos desembolsos, até a data do efetivo pagamento.

Contudo, decotou-se desta restituição a importância correspondente a 10% a título de multa contratual.

Mais ainda: condenou a reconvinte a indenizar os reconvindos pelas benfeitorias realizadas no imóvel, indenização esta no valor de R\$ 50.000,00, também com acréscimo de correção monetária pelo INPC, a partir da data de 05.08.2005 até o efetivo pagamento.

Finalmente, dispôs que os valores fossem compensados entre as partes.

As razões do primeiro apelo versam, primeiramente, sobre a forma de devolução das parcelas pagas, ou seja, de uma só vez.

Em segundo lugar, diz respeito ao valor da quantia a ser devolvida, entendendo que daquele valor deve ser decotado o percentual de 30%, e não 10%, conforme consta da sentença.

Insurge-se ainda contra a não-estipulação de multa por perdas e danos consubstanciados

no fato da rescisão unilateral do contrato e, finalmente, a revisão do valor atribuído às benfeitorias realizadas no imóvel.

A apelante entende que, havendo cláusula contratual versando sobre a forma de devolução das parcelas, não há possibilidade de que esta devolução seja de uma única vez conforme comandado na decisão primeva.

Quanto aos decotes de 10% sobre cada uma das parcelas a serem devolvidas a título de multa contratual, o percentual fixado em sentença é menor do que alguns percentuais estabelecidos por outros tribunais em julgamentos similares, que podem, inclusive, alcançar até o patamar de 30%.

No que diz respeito à estipulação da multa contratual em virtude do inadimplemento do comprador, esta seria devida no percentual de 10% conforme consta do contrato (Cláusula 7ª), pedido não acatado pela Sentenciante, o mesmo ocorrendo em relação ao pedido de perdas e danos, motivo pelo qual busca suas fixações.

Analisando todos os argumentos levantados pelo primeiro recorrente, entendo que lhe assiste razão, em parte.

Em primeiro lugar, quanto ao percentual que a ilustre Sentenciante denomina de “multa contratual” e determina que seja decotado da devolução das parcelas, entendo que é jurisprudência pacífica que o valor que melhor atende aos prejuízos causados pela rescisão contratual seria de 20%.

Contudo, na mesma toada, não há que se falar em perdas e danos, visto que inexistem provas da existência de outros prejuízos sofridos pela apelante que justifiquem tal condenação.

A propósito, apenas a título ilustratório, trazemos o resultado do julgamento da Apelação Cível nº 2.0000.00.393800-5/000(1) levado a efeito pela 12ª Câmara Cível deste eg. Tribunal, em 28.05.03, tendo como Relator o insigne Des. Alvimar de Ávila que nos ensina...

Ementa: Contrato de promessa de compra e venda - Bem imóvel - Rescisão contratual - Devolução das quantias pagas - Percentual estipulado excessivamente oneroso ao consumidor - Cláusula abusiva - Declaração de nulidade - Devolução das parcelas ao percentual de 80%, assegurada a retenção do percentual de 20% pelo promitente-vendedor - Circunstâncias dos autos - Fruição do bem imóvel - Critério de equidade do magistrado - Correção monetária - Juros - Incidência - Aplicação da regra do art. 924 do Código Civil, conferida ao livre arbítrio do magistrado, para determinar a devolução de 80% das importâncias recebidas pela vendedora, autorizando retenção de 20% dos valores pagos a título de pena contratual, observando-se as circunstâncias dos autos em que houve a vantagem de fruição do bem imóvel pelo consumidor. - O comprador inadimplente tem o direito à devolução das parcelas já pagas, acrescidas de juros, desde a citação e atualizadas monetariamente, desde o efetivo desembolso, em virtude de a correção monetária não constituir acréscimo indevido, mas apenas mera reposição do valor aquisitivo da moeda.

Súmula: Deram parcial provimento (*In DJ* de 07.06.2003).

Mais ainda; quanto à devolução das parcelas quitadas em uma única vez, trazemos à colação outra jurisprudência para demonstrar que tal circunstância é perfeitamente permitida e não constitui qualquer agressão ao direito pleiteado. Assim é que temos o julgamento da Apelação Cível nº 291231-0 levada a efeito pela 1ª Câmara Cível do extinto Tribunal de Alçada deste Estado, tendo como Relator, hoje, o insigne Des. Silas Vieira. Ensina-nos o ilustre Magistrado que...

A restituição das parcelas pagas pelo promitente-adquirente deve ocorrer de uma única vez, sem qualquer tipo de parcelamento, e deverá ser a mais ampla possível, com a incidência, sobre o valor a ser devolvido, de correção monetária e juros de mora.

Nesse sentido, deve ser reformada a decisão monocrática, alterando o percentual de retenção das parcelas pagas para 20%, mas mantendo-se a forma deste pagamento, ou seja, de uma única parcela.

Pleiteia, ainda, o primeiro apelante a condenação dos recorridos no aumento do valor do pagamento de importância pelo uso, gozo do imóvel, ao fundamento de que o que fora estipulado na sentença de 1º grau, qual seja, de 0,5% sobre o valor do imóvel por mês, não atenderia à efetiva contraprestação daquela fruição.

Mais ainda: que a data do pagamento dessa condenação seja fixada a partir da assinatura do contrato de compra e venda do imóvel.

Neste ponto, tenho que não assiste razão ao recorrente.

No que diz respeito ao percentual de 0,5% do valor do imóvel, por mês, a título de indenização pela fruição do bem, entendo que está muito bem remunerado, mormente se a média de tais indenizações, jurisprudencialmente, não chega a 0,6% ao mês.

Quanto à fixação do marco inicial para pagamento daquela fruição, tenho comigo que a ilustre Sentenciante acertou. Mais ainda; se bem analisarmos a manifestação do apelante, podemos notar que o que este pede é exatamente o mesmo que a ilustre Sentenciante já concedeu em sua decisão!!!

Sobre a pretensão da apelante em ver modificada a avaliação das benfeitorias do bem imóvel, entendo que tem parcial razão.

Não vejo como ilegal ou mesmo injusta uma avaliação feita por Oficial de Justiça, mesmo porque tal circunstância faz parte de sua atribuição funcional. Entretanto, entendo que tal avaliação pode ser perfeitamente contestada diante de argumentos e provas concretas que venham corroborar as manifestações em contrário despendidas naquela ação.

Tanto isso é verdadeiro que já se firmou jurisprudência nesse sentido, conforme podemos ver no julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.0694.01.002219-2/001, de 29.06.06, levado a efeito pela 14ª Câmara Cível deste eg. Tribunal, tendo como Relator o insigne

Magistrado Valdez Leite Machado. Ensina-nos o ilustre Desembargador que...

Ementa: Agravo de instrumento - Execução de título extrajudicial - Avaliação de imóvel penhorado - Impugnação - Ausência de elementos concretos - Rejeição. - O laudo de avaliação elaborado por oficial de justiça avaliador goza de presunção relativa de veracidade, não prosperando impugnação apresentada por executado, desprovida de elementos concretos que possam desabonar o valor atribuído ao bem (*In DJ* de 04.08.2006).

Efetivamente, trouxe o primeiro apelante laudo pericial, nas f. 223/225, demonstrando que as benfeitorias não coadunariam com os valores levantados pelo ilustre meirinho. É certo que o referido laudo foi feito unilateralmente e, mais ainda, não teve o profissional acesso ao interior do imóvel, impedido que fora pelos moradores, ora apelados. Contudo, ainda que os apelados tivessem manifestado por diversas vezes antes e posteriormente a apresentação do laudo, em nenhum momento requereram a realização de perícia técnica com o intuito de contrapor o laudo feito por um *expert* e, mais ainda, que viesse comprovar que aquele laudo estivesse subavaliado.

Ora, ainda que tenhamos a avaliação feita sem que o Sr. Engenheiro tivesse acesso ao interior do imóvel, suprindo, contudo, tal deficiência pelo laudo elaborado pelo Sr. Oficial de Justiça, entendo que aí está o que o ilustre Magistrado Valdez Leite chama de "presunção relativa" visto perder força diante de um laudo elaborado por profissional da área.

Assim, entendo que é de se dar razão ao primeiro apelante para reduzir o valor indenizatório daquelas benfeitorias ao valor apresentado pelo laudo de fls., ou seja, na ordem de R\$ 31.024,00.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao primeiro recurso, para reformar a decisão primeira e alterar o percentual de retenção das parcelas para 20%, mantendo-se o percentual da taxa de fruição em 0,5% do valor venal do imóvel, desde a data da assinatura do compromisso.

Mantém-se a sentença quanto ao reconhecimento da não-existência de perdas e danos e, quanto à avaliação das benfeitorias realizadas no imóvel, reduzir seu valor ao patamar em contrato profissional, ou seja, de R\$ 31.024,00.

Mantém-se também a devolução das parcelas pagas em um único pagamento.

Custas recursais, pela apelante.

Segundo apelo - recurso adesivo.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Requerem os apelantes adesivos reforma da sentença exarada em sede de 1ª instância, no que tange à aplicação de sucumbência recíproca e honorários advocatícios.

A ilustre Magistrada sentenciante entendeu caber ao caso em tela a Súmula 306 do STJ, que dispõe:

Os honorários advocatícios devem ser compensados quando houver sucumbência recíproca, assegurado o direito autônomo do advogado à execução do saldo sem excluir a legitimidade da própria parte.

Entendo que a Magistrada *a qua* bem analisou a questão, decidindo, no meu entendimento, de forma absolutamente acertada, motivo pelo qual, nada há o que se modificar quanto à compensação da sucumbência.

Nesse sentido, nego provimento ao recurso adesivo.

Custas recursais, pelos apelantes adesivos, ficando suspensa a exigibilidade nos termos da Lei nº 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Batista de Abreu* e *Sebastião Pereira de Souza*.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO APELO PRINCIPAL E NEGARAM PROVIMENTO AO ADESIVO.

-:-:-