

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - INADIMPLENTO - RESCISÃO  
CONTRATUAL - PROMITENTE-COMPRADOR - INTERESSE PROCESSUAL - CORREÇÃO  
MONETÁRIA - IGPM - POSSIBILIDADE - INFRA-ESTRUTURA URBANÍSTICA - NÃO-  
IMPLEMENTAÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVA - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO**

**Ementa: Apelação cível. Contrato de compra e venda de imóvel. Rescisão. Interesse de agir do comprador inadimplente. Correção monetária das prestações. IGPM. Possibilidade. Loteamento. Infra-estrutura urbanística. Obrigação do loteador. Inadimplemento. Ausência de prova**

**- O comprador inadimplente possui interesse e legitimidade para propor ação que objetiva a rescisão de contrato em virtude de descumprimento de obrigação, bem como a devolução de quantia paga ao promitente vendedor, por força do que dispõe a Lei 8.078/90.**

**- A correção monetária das prestações pelo IGPM não constitui enriquecimento ilícito de uma das partes contratantes, mas tão-somente evita perdas financeiras para ela, em decorrência da desvalorização da moeda.**

**- A alegação do promitente comprador de que o promitente vendedor não realizou as obras de infra-estrutura urbanísticas estipuladas no contrato não prescinde da prova respectiva.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 2.0000.00.506886-4/000 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. FÁBIO MAIA VIANI

**Acórdão**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 2.0000.00.506886-4/000, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Construtiva Empreendimentos Ltda. e apelada Maria do Socorro Rocha, acorda, em Turma, a Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais REJEITAR AS PRELIMINARES E DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidiu o julgamento a Desembargadora Eulina do Carmo Almeida (Revisora), e dele participaram os Desembargadores Fábio Maia Viani (Relator) e Francisco Kupidowski (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 6 de outubro de 2005. - *Fábio Maia Viani* - Relator.

**Notas taquigráficas**

O Sr. Des. *Fábio Maia Viani* - Trata-se de apelação interposta por Construtiva Empreendimentos Ltda. da sentença que, nos autos da ação de rescisão de contrato cumulada com reparação de danos que lhe move Maria do Socorro, julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenar a ré, ora apelante, a devolver 90% das parcelas pagas pela autora. Sucumbência proporcionalmente distribuída.

A apelante, nas razões do recurso (f. 75/83), argúi, preliminarmente, carência da ação, por falta de interesse de agir da autora, que não poderia requerer a rescisão do contrato em virtude de estar inadimplente; decadência do direito da autora de reclamar vícios havidos no produto.

Alega que as obras de infra-estrutura do loteamento, previstas no contrato, estão quase concluídas; não havendo por que o contrato ser rescindido.

Defende a legitimidade da cláusula contratual que institui a correção monetária pelo IGPM, a minoração dos valores a serem eventualmente devolvidos à autora e o direito de retenção das arras.

Pleiteia, com a reforma da sentença, a extinção do processo, sem julgamento do mérito, ou a improcedência do pedido.

A apelada, nas contra-razões (f. 85/87), pugna pela manutenção da sentença.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

A apelante argúi carência da ação da autora, por falta de interesse de agir, uma vez que, por estar inadimplente, não poderia pleitear a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos.

Em que pese às decisões em contrário, entendo ser possível que o promitente comprador inadimplente proponha a ação, objetivando a desconstituição do contrato e a devolução de parte das parcelas pagas.

Solução diversa afrontaria o sistema de defesa do consumidor, obrigando este a ficar por tempo indeterminado vinculado a um pacto que sabe não ter condições de continuar a cumprir, intensificando demasiadamente os efeitos de sua mora.

Nesse sentido já se manifestou este Tribunal:

Rescisão contratual. Carência da ação. Falta de interesse de agir. Rejeição. Devolução de

parcelas pagas. Fruição do imóvel. Compensação. Possibilidade. Mesmo inadimplente, o comprador tem interesse processual em pedir a rescisão de contrato de compra e venda, demonstrada a necessidade da intervenção judicial como meio de evitar prejuízo a direito que entende possuir (5ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 431.615-2, Rel. Juiz Elias Camilo, j. em 04.10.04).

Promessa de compra e venda imobiliária. Promitente comprador inadimplente. Legítimo interesse. Possibilidade jurídica para o pedido. Ocorrência. Mesmo ante sua inadimplência para evitar o enriquecimento anormal da construtora, o promissário comprador é possuidor de legítimo interesse para buscar, no Judiciário, o que pagou, havendo possibilidade jurídica para o pedido, ante a abusividade da cláusula que prevê a perda de 90% do que foi pago (5ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 402.826-0, Rel. Juiz Francisco Kupidowski, j. em 12.02.04).

Contrato imobiliário. Rescisão. Devolução das parcelas. Fruição do imóvel. É possível que o comprador inadimplente pleiteie a rescisão do ajuste, desde que assegurada à vendedora a compensação dos prejuízos causados pelo descumprimento do contrato. (...) (5ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 389.333-0, Rel.ª Juíza Eulina do Carmo Almeida, j. em 03.04.03).

Rejeito a preliminar de falta de interesse processual.

A apelante prometeu vender à apelada o lote 14, da quadra 10, do Residencial Porto Seguro, no Município de Ribeirão das Neves, e a realizar as obras descritas no termo de compromisso de obras firmado com esse Município (f. 7/8, cláusula 5.4, e 54/59).

Impugna, no entanto, com fundamento no art. 26, II, do CDC, o direito de a apelada argüir vício na prestação do serviço, uma vez que se teria operado a decadência.

Ora, como a contagem do prazo decadencial referido naquele dispositivo se inicia a

partir do término da execução do serviço, não comprovado pela apelante - como lhe incumbia (CPC, art. 333, II), não há falar na decadência prevista no art. 26, II, do CDC.

Rejeito a arguição de decadência.

Trata-se de pedido de rescisão de contrato de compra e venda com restituição do valor pago, cumulado com reparação por perdas e danos, sob a alegação de que o valor das prestações não poderia ser corrigido monetariamente e não teriam sido realizadas as benfeitorias no loteamento previstas no contrato.

A correção monetária das prestações pelo IGPM, ao contrário do que afirma a autora, sobre ter sido expressamente estipulada no contrato (cláusula 2 e 2.3, f. 7), não implica enriquecimento ilícito da ré, mas tão-somente evita que esta suporte perdas financeiras, em decorrência da desvalorização da moeda.

A afirmação da autora, desmentida pela ré, de que a urbanização prevista no contrato não foi levada a cabo pela ré não passou de mera alegação não provada. Inexiste nos autos a prova testemunhal mencionada nas contra-razões (f. 87).

Pelo exposto, dou provimento à apelação, para julgar improcedente o pedido formulado na inicial.

Condeno a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor corrigido da causa, cuja exigibilidade fica, porém, suspensa por ser beneficiária da assistência judiciária (Lei 1.060/50, art. 12).

Custas do recurso, pela apelada, cuja exigibilidade também fica suspensa pelo mesmo motivo.

-:-:-