

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - INADIMPLENTO - RESCISÃO
CONTRATUAL - DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - OBRIGATORIEDADE - ARRAS -
RETENÇÃO - FALTA DE PREVISÃO CONTRATUAL - NÃO-CABIMENTO - FRUIÇÃO DO IMÓVEL -
COMPENSAÇÃO - POSSIBILIDADE - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE**

- Na vigência do Código de Defesa do Consumidor, o contratante, comprador de imóvel para pagamento em prestações, tem o direito de rescindir o contrato, motivadamente ou não, ainda que dele conste cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.
- Mesmo sendo responsável pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, tem o adquirente o direito ao recebimento das prestações pagas, devidamente corrigidas, descontando-se

do total apurado um percentual a título de despesas com administração, consoante se depreende do art. 53, § 2º, da Lei 8.078/90.

- Incabível a perda das arras quando tal condição não se encontra prevista no pacto imobiliário.

- Estando o adquirente na posse do imóvel, é justo, em face da rescisão contratual e da devolução de parte das parcelas pagas, ser descontado um valor a título de aluguel do referido imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 470.248-9 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. ELIAS CAMILO

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 470.248-9, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelantes Gerson Omar Fontana e outro e apelada N.M. Barbosa Corretagens Imobiliárias Ltda., acorda, em Turma, a Décima Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais DAR PARCIAL PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Dárcio Lopardi Mendes, e dele participaram os Desembargadores Elias Camilo (Relator), Heloísa Combat (Revisora) e Renato Martins Jacob (Vogal).

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

Belo Horizonte, 12 de maio de 2005. -
Elias Camilo - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Elias Camilo* - Cuidam os autos de ação de rescisão de compra e venda de imóvel com pedido de devolução das parcelas pagas, sustentando os autores não terem condições financeiras de cumprimento total do contrato celebrado, pelo que pugnam pela declaração de sua rescisão e a condenação da ré à restituição da quantia já desembolsada, deduzido o percentual de 10% a título de taxa de administração e encargos.

A ré apresentou a contestação de f. 32/36.

Não tendo as partes manifestado interesse na produção de outras provas, foi proferida a sentença de f. 78/82, julgando improcedente o pedido inicial, deixando de declarar a rescisão do contrato celebrado e o direito dos autores à restituição da importância paga, ao argumento de que o Código Civil só garante a rescisão contratual nos casos de onerosidade excessiva, não vislumbrada nos autos.

Inconformados, os autores interpuseram a apelação de f. 83/89, insistindo no direito de desistirem do negócio por impossibilidade de prosseguirem no débito contraído, ensejando o direito de requererem a restituição das parcelas pagas.

Contra-razões de f. 91/93, pugnando pela manutenção da sentença.

Conheço do recurso, próprio, tempestivo, regularmente processado e isento de preparo, por litigarem os apelantes sob o pálio da justiça gratuita.

Consta dos autos que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda (f. 09/13) de imóvel rural e correspondente à parte da Gleba 18 da Fazenda Flor de Liz, descrita no preâmbulo do instrumento firmado, sendo convencionado o pagamento através de parcelas mensais e sucessivas.

Embasados na impossibilidade de continuarem a responder pelos pagamentos ajustados, pleiteiam os autores a rescisão do contrato e a devolução das parcelas pagas.

Consoante a decisão de f. 78/82, o pedido fora julgado improcedente, considerando

...prejudicada a rescisão do contrato ora discutido, face à falta de comprovação de descumprimento contratual pela parte ré, onerosidade excessiva do contrato ou, até mesmo, a existência de cláusulas leoninas que ensejariam o reajuste abusivo deste (f. 80).

Em seu recurso, os autores repisam na legitimidade de desistirem do negócio por impossibilidade de prosseguirem com o pagamento do débito contraído, ensejando o direito de restituição das parcelas pagas.

De início, é de se esclarecer que o contrato celebrado é, por excelência, contrato de adesão, regente de uma relação de consumo. Outrossim, com a vigência do Código de Defesa do Consumidor, está sedimentado na jurisprudência que o contratante, comprador de imóvel para pagamento em prestações, tem o direito de rescindir o contrato, motivadamente ou não, ainda que dele conste cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade.

No caso em exame, os compradores afirmam total incapacidade de suportarem as prestações na forma reajustada, pelo que é lícito aos autores requererem judicialmente a rescisão do contrato, com a devolução das parcelas já pagas.

Especificamente quanto à pretensão trazida à baila pelos autores, não paira dúvida em relação ao seu acatamento, já tendo se posicionado os tribunais pátrios no sentido da possibilidade de rescisão contratual, mesmo caracterizada a inadimplência do promissário comprador, prescindindo, no caso concreto, da averiguação dos motivos que teriam determinado a impossibilidade de cumprimento do avençado.

Nesses termos, totalmente lícito aos autores requererem a rescisão e a devolução das parcelas pagas, salvaguardada a fixação da cláusula penal, em conformidade com os ditames insculpidos no Código de Defesa do Consumidor.

Como se vê, inconteste a possibilidade de se decretar a rescisão contratual mediante simples alegação de insuportabilidade da prestação,

coerente com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça:

Promessa de compra e venda. Restituição. O comprador que deixa de cumprir o contrato, alegando insuportabilidade da obrigação, tem o direito de promover ação para receber a restituição das importâncias pagas.

- Aplicação da regra do art. 924 do Código Civil, para reduzir a devolução a 90% das importâncias recebidas pela promitente vendedora, (REsp. 132.903/SP, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 16.09.97; RSTJ, 106/334).

No caso dos autos, é de se observar que o contrato celebrado não prevê condições especiais para o caso de rescisão, mas pacificou-se nossa jurisprudência no sentido de que desinteressando-se o comprador pelo negócio imobiliário, admite-se a resilição contratual mediante devolução das parcelas pagas, permitindo-se deduzir apenas a multa compensatória.

De fato, do disposto no art. 53 da norma consumerista, depreende-se que os vendedores não podem se valer da inadimplência de seus clientes para ficar parcial ou totalmente com os valores pagos depois de desfeito o contrato, independentemente de culpa atribuível ao comprador.

Extrai-se, ainda, da conjugação desse dispositivo com o seu § 2º que, na rescisão contratual, mesmo no caso de inadimplência do consumidor, tem ele direito ao recebimento do que pagou, permitindo a lei a retenção pelo promissário vendedor de parte desse valor, destinado a cobrir as despesas administrativas efetivadas com o empreendimento.

No caso, resta inquestionável que os próprios autores concorreram para a rescisão do compromisso celebrado entre as partes, já que não conseguiram continuar a pagar as prestações nele avençadas. De outra parte, embora não se vislumbre a comprovação de prejuízos causados em consequência da ruptura do contrato, não há dúvidas de que a apelada realmente teve gastos com corretagem, propaganda, emolumentos cartoriais e outras despesas administrativas inerentes ao empreendimento.

Portanto, de acordo com a orientação jurisprudencial já firmada por este Tribunal, tanto nos casos em que a inadimplência ocorre por culpa do fornecedor, como do consumidor, o percentual de 15% de retenção das parcelas pagas vem sendo autorizado.

Entendo que esse percentual de 15% sobre o montante a ser restituído aos apelantes é razoável e coerente, pois recomporia os gastos administrativos da empresa, lembrando que ela terá a possibilidade de revenda do imóvel, garantido-se, assim, a viabilidade do empreendimento.

No tocante à alegação da apelada da perda das arras correspondentes às oito primeiras parcelas, não prevendo o contrato tal condição em caso de inadimplemento, não há possibilidade jurídica de se reconhecer à compromissária vendedora o direito de retenção de tal importância.

No tocante ao pedido de compensação pela fruição do imóvel pelos apelantes, tenho, para mim, legítima uma compensação adicional à apelada, sendo inegável que a posse do imóvel, gratuitamente, implica enriquecimento ilícito.

Nesse sentido:

Rescisão de contrato. Compromisso de compra e venda. Devolução das parcelas pagas. Multa. Redução. Cláusula abusiva. Retenção de valores a título de fruição. Possibilidade. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda, impõe-se a restituição das parcelas pagas, ainda que para a inexecução não tenha concorrido o promitente vendedor, admitindo-se, todavia, a retenção de parte das prestações pagas, como penalidade por descumprimento parcial da obrigação assumida e compensação dos prejuízos. A multa rescisória pode ser reduzida pelo magistrado, considerando as prestações pagas, a fim de se adequar a pena ao *quantum* justo, evitando-se o enriquecimento ilícito de uma das partes em detrimento da outra. A restituição 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.

- Estando a ré usufruindo do imóvel desde que a obra foi concluída, é justo, em face da

rescisão contratual e da devolução de todas as parcelas pagas, ser descontado um valor a título de aluguel do referido imóvel (TAMG, 4ª Câm. Cível, Ap. Cível nº 423.781-6, Rel. Juiz Antônio Sérvulo, j. em 03.03.04).

Assim, para que se restabeleça a situação com justiça, necessário compensar a apelada pelo período em que o imóvel esteve à disposição dos apelantes.

Considerando a existência de uma situação atual de defasagem notória nos valores de aluguéis de imóveis, tenho como justo fixar o percentual em 0,5% ao mês do valor do imóvel, em consonância com outros julgados deste Tribunal.

Nesses termos, deve-se acrescer ao direito de retenção da apelada o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, no período de fruição, até a data de sua efetiva restituição à imobiliária.

No que concerne ao momento e forma de devolução dessas parcelas, registre-se que essa restituição constitui um dos efeitos da rescisão do contrato de promessa de compra e venda. Portanto, rescindido o contrato, deve-se restituir às partes o *statu quo ante*, de maneira mais ágil e efetiva possível, razão pela qual a devolução do valor pago deve ocorrer em parcela única e no momento em que se concretizar a rescisão.

À luz de tais argumentos, dou parcial provimento à apelação para, reformando a sentença de primeiro grau, julgar procedente, em parte, o pedido inicial e declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, determinando que a empresa ré proceda à restituição aos autores dos valores pagos por eles, devidamente corrigidos pelos índices da Corregedoria-Geral de Justiça a partir do efetivo desembolso e acrescidos de juros de 1% ao mês a partir da citação, na forma do disposto no art. 406 do CC/2002, fixando o direito de retenção, pela ré, da quantia correspondente a 15% do valor efetivamente pago e o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel pela posse do bem.

Frente à sucumbência recíproca que se vislumbra no presente caso, as partes deverão arcar com os honorários advocatícios arbitrados na sentença recorrida na proporção de 70% pela ré e os restantes 30% pelos autores,

respondendo, ainda, pelas custas processuais, incluídas as recursais, em igual proporção, suspensos os ônus sucumbenciais atribuídos aos apelantes, por estarem litigando sob o pálio da justiça gratuita.

-:-:-