

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESTABELECIMENTO COMERCIAL

Recurso

re -

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — REINTEGRAÇÃO DE POSSE - INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - INADIMPLÊNCIA - NULIDADE DE CLÁUSULA

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AUTOS N.º .../...., devidamente qualificada nos autos em epígrafe - Ação de Rescisão Contratual de Compromisso de Compra e Venda c/c Ação de Reintegração de Posse e Pedido de Indenização por Perdas e Danos proposta contra e -, através de seu procurador abaixo assinado, inconformada com a parte da r. decisão de fls. .../.... que julgou improcedente a pretensão formulada na inicial, vem com o devido respeito e acatamento diante de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 513 do Código de Processo Civil, interpor RECURSO DE APELAÇÃO, requerendo, após recebido e cumpridas as formalidades de estilo, sejam os autos encaminhados ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do, a fim de que o mesmo seja conhecido e provido. N. Termos, P. Deferimento., de de Advogado EXCELENTÍSSIMOS SENHORES DESEMBARGADORES DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO N.º .../.... ORIGEM: ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE APELANTE: APELADOS: Colenda Câmara Preclaros Magistrados:, devidamente qualificada nos autos em epígrafe, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vem com o devido respeito e acatamento diante de Vossas Excelências, com fundamento no artigo 513 do Código de Processo Civil, interpor RECURSO DE APELAÇÃO contra a parte da respeitável sentença singular de fls. ... que julgou improcedente a pretensão formulada na peça inicial da ação de rescisão de contrato proposta contra, passando, para tanto, a aduzir as seguintes razões de fato e de direito: 1. Da ação: A Apelante promoveu ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda cumulada com reintegração de posse e pedido de Indenização por perdas e danos, tendo em vista a inadimplência dos Apelados na quitação das parcelas avençadas no instrumento contratual. Regularmente citados, o primeiro Apelado deixou transcorrer in albis o prazo para a apresentação de defesa e a segunda Apelada apresentou a contestação de fls. .../...., alegando ilegitimidade passiva ad causam e postulando, de consequência, a sua exclusão da lide. Proferida a r. sentença de fls. .../...., o MM juiz singular julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na inicial, declarando nula a Cláusula, Parágrafo do contrato sub judice, sob o entendimento de que a mesma teria idêntica natureza da pena convencional estipulada na Cláusula, Parágrafo E, desta forma, as perdas e danos teriam sido pré-fixadas pelas partes, não havendo falar-se em perdas e danos apuráveis em liquidação de sentença. O ilustre julgador monocrático, com fulcro no artigo 51, IV do CDC, ainda considerou nula a Cláusula no item que estabelece os prazos e os percentuais de abatimento do valor pago pelos Apelados/adquirentes, pois "sempre se tem por parâmetro o valor atualizado do contrato, quando a obrigação é do adquirente e, quando a obrigação é da vendedora, o parâmetro é o valor pago." (fls. ...). Por fim, determinou a aplicação da multa estabelecida na Cláusula, Parágrafo primeiro, no período compreendido entre a ciência, pelos Apelados, da notificação de fls. (.../.../....) até o depósito das chaves em juízo (.../.../....). A r. sentença, nos pontos acima destacados, merece reforma. Senão vejamos: 2. Das razões de recurso: 2.1 Da Cláusula ...ª do contrato Ao contrário do entendimento da r. sentença monocrática, inexistente identidade de finalidades entre as multas de 2% (dois por cento) - Cláusula ...ª, § ...º do contrato - e de 10% (dez por cento) - Cláusula ...ª, § ...º -, pois enquanto esta foi estabelecida com o objetivo de re compor as perdas e danos advindas da ausência de pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel

(tais como água, luz, IPTU e condomínio) a serem apurados em regular liquidação de sentença, aquela objetivou o ressarcimento da Apelante pelo tempo em que os Apelados permaneceram no imóvel sem efetuar o pagamento das parcelas do preço contratado. Aliás, a própria decisão recorrida reconhece que a multa prevista na Cláusula ...ª, § ...º não tem a finalidade de recompor perdas e danos, pois "prevalece o que foi contratado, isto é, a título de aluguel, é mesmo devido o percentual avençado" (fls. ..., gr