

IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

Recurso
Tribunal

re -
STF

DEMOLIÇÃO DO IMÓVEL — CONSTRUÇÃO NÃO EFETIVADA - COMPENSAÇÃO DOS PREJUÍZOS ESTABELECIDO EM CLÁUSULA PENAL - COMPENSAÇÃO QUE NÃO MEDE A EXTENSÃO DOS PREJUÍZOS - INAPLICABILIDADE DA CLÁUSULA

RESUMO

- Nas razões do apelo (fls. ...), a rebeldia da recorrente cinge-se à que, condenada em perdas e danos, o limite dessa sucumbência deveria estar adstrita tão-somente ao valor da cláusula penal inserta em contrato. - No que pertine, levanta que, no seu entender, ao contrário do voto vencido, o aresto recorrido violou a norma do art. 918 do Código Civil e divergiu de paradigma do STF que indica. - A lide se resume em que, nas escrituras de compra e venda, avençou-se a venda de área para a construção de propriedade horizontal. - Acertou-se como forma de pagamento a aquisição de dois apartamentos, considerando-se, ainda, a demolição de residência no terreno a ser construído. - O imóvel, no entanto, foi demolido sem que a construtora incorporadora cumprisse os termos do contrato. - A matéria é toda calcada nos fatos e provas da causa e nas cláusulas das escrituras (contratos). - Com base nesses aspectos do processo, o acórdão profere que (fls. ...): "... a ré confessa todos os fatos alegados pelos autores e, inclusive, demoliram a casa que existia no local para no terreno levantar o edifício, que não se dignam de construir". - Nos Infringentes (fls. ...), essa circunstância é reafirmada, quando o eminente Relator refere que: "... forçoso é reconhecer que os embargados tinham no terreno uma belíssima casa (fls. ...), que foi demolida pela ré, (fls. ...), bem como por falta de prova de que a quantia em dinheiro, inicialmente recebida pelos embargados, seria suficiente para a reconstrução da casa em referência. Não basta, assim, que os embargos tenham a reintegração da posse do imóvel, pois irão recebê-lo sem a casa, receberão apenas um terreno baldio, sem benfeitorias, sem nada". - E aduz mais: "Considere-se ainda que além de perderem as benfeitorias, perderam também a renda que a casa lhes poderia ter dado, se alugada desde 1981, quando foi feita a transação, até hoje. Veja-se ainda, que as perdas e danos deverão ser limitados ao valor dos apartamentos, o que é mais do que justo". - A inconformação da recorrente centra-se tão-só no tema da cláusula penal, por isso que diz violada pelo aresto. - Porém, quanto a esta, o acórdão fixou-se, forte na sentença, ao examiná-la que: "Assim interpretado o primeiro pedido dos autores vê-se que não procede a resistência oferecida pela ré, que pensava ser seu dever jurídico tão-somente a de perder as benfeitorias realizadas e as quantias pagas, na forma da escritura. Ocorre, entretanto, que não tendo a ré edificado quaisquer benfeitorias - ao contrário, demoliu a casa dos autores - é legítima a pretensão dos autores de abrirem mão da cláusula penal compensatória para pretenderem uma indenização pelos prejuízos que a ré lhes causou. Assim, toda a argumentação que a ré produziu em torno da cláusula penal deve ser desconsiderada". - Teve, pois, o acórdão, como válida a interpretação do contrato feita pela decisão monocrática, porque a cláusula penal se perfectibilizaria, para o fim colimado, se os réus, ora recorrentes, no terreno tivessem iniciado a construção, perdendo, aí sim, em favor dos autores as benfeitorias (leia-se acessões) nele introduzidas, mais o valor da quantia paga. - Por isso, na peculiaridade do caso, não se pode ver violação à norma apontada. - Examinando-a e os fatos da causa deu o acórdão correta aplicação à manifestação de vontade expressa pelas partes no contrato, restando insuscetível de reapreciada nesta via do Especial. - Pela letra c, o recurso também não prospera. E isso porque como se vê ..., trata-se de hipótese em que se discute contrato de locação em relação à multa contratual, por isso que distinta da que se controverte nos autos. - Por tais fundamentos, não conheço do recurso. Ac. de 29-10-1991 (Reg. nº 91.0012900-3) Revista do Superior

Tribunal de Justiça, nº 30, fevereiro de 1992, pág. 470 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621

EMENTA

Não efetivada a construção contratada e demolido o imóvel residencial, afasta-se a compensação dos prejuízos estabelecida em cláusula penal. É que tal pena compensatória, inserta na avença, não mede a extensão dos danos dos quais se impõe a reparação.