

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso REsp 39.961/
Tribunal STJ

IMÓVEL — RESCISÃO DO CONTRATO - DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - RETENÇÃO DE 30% - QUANDO SE ADMITE

RESUMO

- A empresa recorrida ajuizou ação declaratória de rescisão de contrato de promessa de compra e venda imobiliária em construção cumulada com reintegração de posse alegando que os réus deixaram de pagar as prestações ajustadas. - A sentença julgou procedente o pedido para declarar resolvido o contrato de promessa de compra e venda, com fundamento no parágrafo único do art. 1.092 do Código Civil de 1916, determinando a restituição de 50% das parcelas quitadas, devidamente atualizadas pelo mesmo indicador previsto no contrato, contada de cada parcela, perdendo a outra metade e pagando 0,2% do compromisso por mês de ocupação, até sua devolução ao autor, tudo atualizado. - Transitado em julgado, pediu a empresa expedição de mandado de reintegração de posse, que foi indeferido, tendo sido interposto, então, agravo de instrumento, expedindo-se o mandado depois, por ordem do relator do agravo. - Diante de provocação dos réus, o Juiz verificou que a publicação da sentença foi feita indevidamente, não constando o nome do advogado, com o que tornou sem efeito o despacho que determinou fosse expedido o mandado até que, efetivamente, ocorresse o trânsito em julgado. - Interposta a apelação, o Tribunal de Justiça do Pernambuco considerou admissível a perda de 50% das prestações pagas pelos compromissários compradores, "quando esses ocupam o imóvel há 5 (cinco) anos, sem efetuar nenhum pagamento" (fl.). O relator, Desembargador José Fernandes de Lemos, asseverou que a "quantia, em princípio, parece excessiva, quando em confronto com as decisões pretorianas que limita a perda das prestações pagas a 10% (dez por cento)" (fl.), contudo, os réus "ocupam o imóvel desde 1997, ou seja, há 5 (cinco) anos" (fl.), sendo que a sentença impôs aos réus o pagamento de 0,2% do valor do contrato, o que é muito inferior ao aluguel de imóvel na área, que chega a R\$ 300,00, enquanto que o concedido é apenas R\$ 60,00, daí a razão de se manter o percentual elevado da devolução. Registrou, ainda, o Tribunal local que os réus ocupam o imóvel sem nenhum pagamento. - O cenário dos autos mostra que a sentença fixou o percentual de devolução das parcelas pagas e mais um percentual a título de compensação pela ocupação indevida do imóvel. O Tribunal entendeu excessivo o percentual, mas o manteve em razão do ínfimo valor da compensação. - De fato, se já há um valor próprio para compensação não poderia o Tribunal embutir no percentual de devolução valor que entendeu compensar a pequena soma relativa aos aluguéis praticados na área. Poderia, sim, se quisesse, elevar aquele percentual de 0,2%. - Estou em conhecer e prover o especial para alterar o percentual de devolução de 50% para 70%, retendo a empresa 30%, na linha de precedente desta Corte (REsp nº 39.961/SP, Relator o Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 26/6/2000; REsp nº 54.810/SP, Relator o Ministro Aldir Passarinho Junior, DJ de 24/11/03). - Eu conheço do especial e lhe dou provimento, em parte, apenas para fixar a devolução de 70% do valor das prestações pagas, retendo a empresa 30%. Ac. de 06-04-2004 DJ de 24-05-2004, pág. 265 (Reg. nº 2003/0062350-5) Arquivo do EMFOR, STJ/N 7424 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2009. Ano LXI. Nº 729 jeam

EMENTA

Na esteira de precedentes da Corte, considerando a realidade dos autos, impõe-se a retenção de 30% das prestações pagas, devidamente atualizadas.