



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito da Vara do Único Ofício de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

Autos nº 0700183-97.2024.8.02.0052

Ação: Reintegração / Manutenção de Posse

Autor: Jose Everaldo dos Santos

Réu: Artur Câmelo Verás Neto

SENTENÇA

Trata-se de AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM(DISTRATO) C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA proposta por JOSÉ EVERALDO DOS SANTOS em face de ARTUR CAMELO VERAS NETO, todos qualificados na inicial.

Aduz a parte autora que é proprietária de uma pequena propriedade, imóvel rural de 09HC, localizado no "Granjeiro"(Sitio São José), São José da Laje/AL, avaliado em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). Sendo a negociação no valor total de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) e deduzido R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) referente a comissão. Que o remanescente de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) seria pago em 4(quatro) parcelas de R\$ 105.000,00(cento e cinco mil reais).

Afirma, a parte autora, por conseguinte, que no ato da negociação foi exigido pelo próprio réu, na **cláusula 10** do contrato que "*caso ocorra descumprimento de qualquer das cláusulas, deste contrato por qualquer das partes acarretará em rescisão imediata deste contrato*".Que a ré descumpriu o contrato, pois se encontra inadimplente.

Ao final, pugnou, liminarmente, para exercer o livre direito de residir no imóvel de sua família. E, no mérito, a procedência da ação para confirmação da liminar, rescisão do contrato com a reintegração de posse do autor e indenização por danos morais.

Acompanham a inicial os documentos, de fls. 13/57.

Decisão recebendo a inicial, de fls. 58/59.

Audiência de justificação com indeferimento da liminar, de fls. 80.



Juízo de Direito da Vara do Único Ofício de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

Citado, o réu apresentou contestação, de fls. 98/105, alegando, em sede preliminar, inépcia da inicial, falta de interesse de agir por ter pago substancialmente o contrato e, no mérito, que os pagamentos foram sustados por descumprimento da obrigação contratual por parte do autor, que se negou a apresentar os documentos para o registro da escritura do imóvel. Que não restou outra alternativa ao réu senão sustar os pagamentos, a título de exceção do contrato não cumprido. Pugna pela improcedência da demanda.

Houve réplica, de fls. 116/119, aduzindo ocorrência da revelia e impugnando a contestação em todos termos.

Instados a se manifestar acerca do interesse de produzir outras provas, de fls. 120, as partes pugnaram pelo julgamento antecipado da lide, de fls. 123/126.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassada essa questão, saliento que o processo se encontra apto para julgamento, na forma do art. 355, I, do CPC, tendo em vista que a matéria a ser discutida é apenas de direito. Com efeito, as partes foram intimadas para dizerem sobre o interesse na produção de outras provas, não obstante, mantiveram-se inertes.

Não havendo questões processuais a serem sanadas, nem preliminares a serem apreciadas, passo à análise do mérito.

Do mérito

No **mérito**, devidamente citado (de fls.91), em 23/08/2024, o réu tinha até o dia 13/09/2024 para apresentar contestação, contudo fez de forma intempestiva, **em 18/09/2024**, o que gera a inexistência de contestação nos autos. Sobre o tema, dispõe o CPC:

Art. 344. **Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.**

Art. 345. A revelia não produz o efeito mencionado no art. 344 se:

I - havendo pluralidade de réus, algum deles contestar a ação;

II - o litígio versar sobre direitos indisponíveis;

III - a petição inicial não estiver acompanhada de instrumento que a lei



Juízo de Direito da Vara do Único Ofício de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

considere indispensável à prova do ato;

IV - as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos.

Destarte, a solução de rigor é a decretação da revelia do réu, com a conseqüente irradiação de seus efeitos: *a)* presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor e; *b)* desnecessidade de intimação dos atos processuais. Portanto, em sendo o réu revel e não havendo requerimento para produção de prova, é caso de julgamento antecipado do mérito, na forma do art. 355, II, do CPC¹.

Nesse diapasão, a presunção relativa de veracidade das alegações da inicial imprescindível ao autor a apresentação de prova suficiente a constituir seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Versam os autos sobre a compra e venda de um imóvel rural de 09HC, localizado no "Granjeiro"(Sitio São José), São José da Laje/AL, avaliado em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). Sendo a negociação total firmada em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) e deduzido R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) referente a comissão. E o remanescente de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), a ser pago em 4(quatro) parcelas de R\$ 105.000,00(cento e cinco mil reais).

Sustenta a parte autora que o réu se tornou inadimplente, o que justificaria a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel, e reintegração de posse do autor no imóvel em questão.

Nesse diapasão, objetiva-se com a presente demanda a resolução de contrato imobiliário com a restituição dos valores pagos.

Preleciona no instrumento de contrato de compra e venda de imóvel, de fls.17/20, "**cláusula 10**" que "**caso ocorra descumprimento de qualquer das cláusulas, deste contrato por qualquer das partes acarretará em rescisão imediata deste contrato**".

Doutra banda, inexistente prova suficiente a comprovar que houve benfeitorias ou modificações que justificassem a retenção total do sinal da compra e

¹ Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando: I - não houver necessidade de produção de outras provas; II - **o réu for revel, ocorrer o efeito previsto no art. 344 e não houver requerimento de prova**, na forma do art. 349.



Juízo de Direito da Vara do Único Ofício de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

venda do imóvel. Ou que a parte ré encontrava-se adimplente, pelo contrário, **somente há comprovação de quitação parcial do valor do imóvel**, quer seja, dos R\$ 700.000,00 (setecentos reais) avençados, somente foi pago o equivalente a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

Vigoram, na espécie, as máximas da função social do contrato (Código Civil, art. 421) e da boa-fé objetiva (Código Civil, art. 422, e Código de Defesa do Consumidor, art. 4º, inciso III).

Dessarte, analisando os autos, observa-se que o réu não cumpriu com a obrigação de quitar as parcelas do contrato de compra e venda do imóvel de forma integral e tempestivamente.

Ressalte-se, aplicável ao caso a Súmula 543 do STJ que assim dispõe:

"Na

hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento". Desse modo, configurado o descumprimento contratual por parte do réu, de rigor a rescisão do contrato com a devolução parcial dos valores pagos."

Em nosso Estado, o Egrégio Tribunal de Justiça definiu que deve haver restituição parcial das parcelas pagas. Senão vejamos:

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA CONSTRUTORA. TESE DE INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DA JUSTIÇA ESTADUAL, SOB ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE INCLUSÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NO POLO PASSIVO. NÃO ACOLHIDA. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE ATUOU COMO MERA CREDORA FIDUCIÁRIA NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. DESNECESSIDADE DE INCLUSÃO DA CEF. PRECEDENTES DO STJ. TESE DE IMPOSSIBILIDADE DO DISTRATO, EM FACE DE CLÁUSULA CONTRATUAL EXTINTIVA DO DIREITO. NÃO ACOLHIDA. RELAÇÃO DE CONSUMO. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL. ART. 51 DO CDC. **DISCIPLINA ESPECÍFICA PARA OS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA REGIDOS PELA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. ART. 53 DO CDC. VEDAÇÃO**



Juízo de Direito da Vara do Único Office de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

DA CLÁUSULA DE DECAIMENTO. OBRIGATORIEDADE DA RESTITUIÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE-COMPRADOR. SÚMULA 543 DO STJ. TESE DE EQUÍVOCO DA BASE DE CÁLCULO EM RELAÇÃO AO VALOR DEVIDO. NÃO ACOLHIDA. ERRO MATERIAL QUE NÃO ALTEROU O DISPOSITIVO DA SENTENÇA, QUE DEIXOU EXPRESSA A RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO VALOR JÁ ADIMPLIDO. TESE DE AUSÊNCIA DE APRECIÇÃO DA RECONVENÇÃO. ACOLHIDA. ERROR IN PROCEDENDO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA CAUSA MADURA. TESE DE INDENIZAÇÃO PELOS VALORES INADIMPLIDOS. NÃO ACOLHIDA. DENÚNCIA QUE PRODUZ EFEITOS A PARTIR DA CIÊNCIA DA PARTE CONTRÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL RECONHECIDA. TESE DE RESSARCIMENTO DOS DANOS MATERIAIS. CLÁUSULA DE CORRETAGEM QUE SÓ É DEVIDA, NO ÂMBITO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS DO PMCMV, PARA IMÓVEIS FORA DA FAIXA 01 E MEDIANTE COMUNICAÇÃO EXPRESSA DA TAXA DE CORRETAGEM NO PREÇO. TEMA REPETITIVO Nº 960 DO STJ. DEMAIS DANOS MATERIAIS QUE SÃO SUPOSTOS PELO DIREITO DE RETENÇÃO. PRECEDENTE DO STJ. HONORÁRIOS DA RECONVENÇÃO ARBITRADOS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS.(Número do Processo: 0723614-32.2018.8.02.0001; Relator (a): Des. Fábio Costa de Almeida Ferrario; Comarca: Foro de Maceió; Órgão julgador: 4ª Câmara Cível; Data do julgamento: 07/02/2024; Data de registro: 07/02/2024)." grifo nosso

Nesta seara, a questão mais tormentosa diz respeito ao *quantum* a ser restituído ao compromissário comprador.

Neste particular, impende esclarecer que as alterações introduzidas pela Lei 13.786/2018, às disposições da Lei nº 4.591/64 e da Lei nº 6.766/79, regulando os requisitos que devem ser observados no instrumento, quando da celebração do contrato e disciplinou penalidades a serem aplicadas ao inadimplente, frente à resolução do contrato, não se aplicam aos contratos celebrados antes da sua vigência, em respeito à Constituição Federal, art. 5º, inciso XXXVI, sobretudo considerando a existência de ato jurídico perfeito.

No mesmo sentido, o art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro determina que a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada, conforme iterativo entendimento jurisprudencial:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL –
Procedência – Manutenção da gratuidade concedida aos autores-
Irretroatividade da Lei nº 13786/2018- Mora da ré incontroversa –



Juízo de Direito da Vara do Único Office de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

Desfazimento do vínculo contratual atribuído à vendedora e não ao adquirente – Rescisão corretamente decretada, com devolução integral das quantias pagas- IPTU que apenas pode ser carreado aos compradores após a efetiva entrega do bem- Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1016996-66.2020.8.26.0451; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2022; Data de Registro: 10/03/2022).

Sopesadas essas circunstâncias, reputo como justa a retenção de 25% do total pago, devendo ser devolvido ao comprador, ora réu, 75% do valor pago. Por consequência, eventual condenação ao pagamento da multa contratual referente a indenização por gastos administrativos, custos de corretagem e campanha publicitária ou honorários advocatícios implicaria em inaceitável *bis in idem*, causando o enriquecimento sem causa da parte vendedora.

A título de ilustração, leia-se decisão proferida pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo no mesmo sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Bem imóvel Resolução c.c. reintegração de posse Inadimplemento dos réus (...) Rescisão decretada Possibilidade de retenção das parcelas pagas para indenizar prejuízos tidos com a ocupação gratuita do bem por longo tempo Reconhecimento que impede a aplicação da multa contratual de 10% sobre a importância devida no caso de rescisão contratual - Verbas com a mesma função de compor as perdas e danos sofridos pelo promitente vendedor com a ocupação gratuita "Bis in idem" não admitido Benfeitorias sequer especificadas pelos réus - Recursos desprovidos. (Apelação nº. 0023217-27.2012.8.26.0269, Relator(a): Rui Cascaldi; Comarca: Itapetinga; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/04/2017; Data de registro: 25/04/2017).

Os valores pagos a título de sinal/arras integraram o valor total do bem negociado, ou seja, refere-se a arras confirmatórias, que visam a tornar certa a concretização do negócio. As arras confirmatórias, são tratadas nos arts. 417 a 419 do Código Civil e "atuam como modo de garantia e reforço da execução de um futuro contrato e princípio de pagamento, sem que se admita o arrependimento" (in FARIAS, Cristiano Chaves de. Direito das Obrigações/Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2011, p.610), não tendo validade a disposição que prevê sua perda.



Juízo de Direito da Vara do Único Office de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

Neste sentido o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça de que "o arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias" (AgRg no Ag 717.840/MG, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 21/10/2009), bem como que: "as arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, em geral determinada soma em dinheiro, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida e, de igual modo, para garantir o exercício do direito de desistência. 3. Por ocasião da rescisão contratual o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao *reus debendi*, sob pena de enriquecimento ilícito" (REsp 1056704/MA, Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 28/04/2009, DJe 04/08/2009).

A devolução deverá ser feita em única parcela, consoante entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 543. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. Relativamente aos consectários, as parcelas a serem restituídas serão corrigidas desde a data de cada desembolso pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça; os juros moratórios de 1% ao mês sobre tais valores serão computados a partir do trânsito em julgado, conforme já deixou assente o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1740911/DF7, tema repetitivo 1002. Grifo nosso.

No que se refere ao **dano moral**, certo é que este se caracteriza quando a conduta ilícita perpetrada pelo agente viola direito da personalidade do ofendido, inerente à dignidade da pessoa humana, gerando transtornos que ultrapassam os meros aborrecimentos próprios da vida em comunidade, acarretando dor, sofrimento, angústia, humilhação, desespero ou qualquer outro sentimento intenso ao mesmo.

Isto posto, **vislumbro que não houve caracterização de situação vexatória capaz de implicar condenação em indenização por danos morais a**



Juízo de Direito da Vara do Único Ofício de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

quaisquer das partes, apenas mero dissabor na conclusão do distrato de comprova e venda do imóvel.

Por fim, por qualquer ângulo que se analise a pretensão da parte autora não merece ser acolhida em parte, para fins de restituição ao réu **de 75% do valor pago**. Consigne-se, no mais, nos termos do artigo 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, que as demais teses veiculadas pelas partes são incompatíveis com a fundamentação supra e inaptas a alterar a decisão ora proferida.

Posto isso, **i) DECLARO a revelia do réu, ii) AFASTO as preliminares suscitadas pelo réu e, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos da inicial para, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil: **1) rescindir o contrato celebrado entre as partes e reintegração da posse do imóvel ao autor JOSÉ EVERALDO DOS SANTOS; 2) condenar a parte autora na restituição de 75% do total pago** do imóvel discutido no presente, ao requerido **ARTUR CAMELO VERAS NETO**, corrigido monetariamente, a partir de cada desembolso, com juros de mora simples de 1% ao mês incidentes a partir do trânsito em julgado, a ser contabilizado em sede de liquidação de sentença, nos termos do contrato de compra e venda, **de fls.17/20**.

Condeno a parte vencida ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o total da condenação, com fulcro no art. 85, § 2º, do CPC.

Se opostos **embargos de declaração**, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões em 5 (cinco) dias e, após, autos conclusos para sentença.

Por fim, de modo a evitar o oferecimento indevido de embargos de declaração, registre-se que ficam prejudicadas as demais alegações apresentadas pelas partes, por incompatíveis com a linha de raciocínio adotada neste julgamento, observando ainda que o pedido foi apreciado e rejeitado nos limites em que foi formulado.

Em caso de interposição de **recurso de apelação**, dê-se vista à parte contrária para contrarrazoar, no prazo legal. Transcorrido o referido lapso, remetam-



Juízo de Direito da Vara do Único Office de São José da Laje
Praça Osman Costa Pino, Centro - CEP 57860-000, Fone: 3254-2419/2420, Sao Jose da Laje-AL - E-mail:
saojosedalaje@tjal.jus.br

se os autos à instância superior, com as homenagens deste Juízo.

Não havendo pagamento das custas, após o trânsito em julgado, **expeça-se** certidão ao FUNJURIS, para fins de inscrição na dívida ativa.

Após o trânsito em julgado, proceda-se a baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

Publique-se. Registre-se e intime-se.

São José da Laje, *data da assinatura eletrônica.*

José Alberto Ramos
Juiz de Direito