



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Carlos Patriota Malta

APELAÇÃO CÍVEL 0318946-2

COMARCA : 6ª VARA CÍVEL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES

APELANTE : VERÔNICA MARIA DA SILVA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES DE ALBUQUERQUE – PE014695

APELADA : ÁTRIO CONSULTORIA LTDA.

ADVOGADO : LUÍS FELIPE DE SOUZA REBÊLO – PE017593

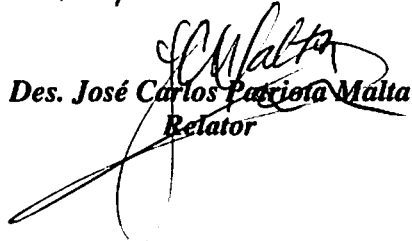
RELATOR : DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

ÓRGÃO JULGADOR: SEXTA CÂMARA CÍVEL

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA – RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA – POSSE INDEVIDA – DEDUÇÃO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO – VALOR INDICADO PELA AUTORA – RAZOABILIDADE – ESBULHO CONFIGURADO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONCEDIDA – DÍVIDAS RELATIVAS A IPTU, TAXAS CONDOMINIAIS E ENERGIA ELÉTRICA NÃO DEMONSTRADAS – APELO IMPROVIDO – DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos da APELAÇÃO CÍVEL nº 0318946-2, em que figuram como parte Apelante VERÔNICA MARIA DA SILVA e como parte Apelada ÁTRIO CONSULTORIA LTDA., os Senhores Desembargadores componentes da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco acordam o seguinte: “À unanimidade de votos, rejeitou-se a preliminar de cerceamento de defesa, nos termos do voto da turma. Mérito: à unanimidade de votos, negou-se provimento ao apelo, nos termos do voto da turma.” Revisão em mesa acompanhando integralmente o voto do Relator. Tudo de acordo com o relatório, o voto, e o termo de julgamento, que ficam fazendo parte integrante deste julgado.

Recife, 29 de maio de 2014.


Des. José Carlos Patriota Malta
Relator



-90-
-70-

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Carlos Patriota Malta

APELAÇÃO CÍVEL 0318946-2

COMARCA : 6ª VARA CÍVEL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES

APELANTE : VERÔNICA MARIA DA SILVA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES DE ALBUQUERQUE – PE014695

APELADA : ÁTRIO CONSULTORIA LTDA.

ADVOGADO : LUÍS FELIPE DE SOUZA REBÊLO – PE017593

RELATOR : DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

ÓRGÃO JULGADOR: SEXTA CÂMARA CÍVEL

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta contra Sentença (fls. 62/67) proferida pelo MM. Juiz da 6ª Vara Cível de Jaboatão dos Guararapes, nos autos de Ação Ordinária com Pedido de Antecipação de Tutela, que julgou parcialmente procedente o pedido autoral, para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda, condenando a APELANTE ao pagamento de indenização pela fruição gratuita do imóvel, arbitrada em 0,5% do seu valor atualizado e por cada mês de ocupação indevida. Além disso, determinou a devolução pela APELADA, no prazo de 15 dias, da quantia paga pela APELANTE, esta correspondente a R\$ 16.018,94 (dezesesseis mil e dezoito reais e noventa e quatro centavos), atualizados pelo IGPM e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, descontando-se os valores devido a título de indenização pela fruição gratuita, bem como as custas processuais. Por fim, condenou a APELANTE ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

A presente apelação tem por objetivo a anulação da decisão proferida pelo Juiz Singular, extinguindo o feito sem julgamento de mérito por falta de possibilidade jurídica da ação.

A APELANTE, insatisfeita, aduz em preliminar cerceamento de defesa pela não instauração da audiência conciliatória, o que supostamente anularia a sentença por se tratar de matéria de ordem pública.

Afirma que inexistente no contrato – este firmado irrevogável e irretratavelmente – cláusula resolutória expressa e que a natureza pro soluto das notas promissórias não autoriza a rescisão contratual pela mora do promitente comprador, cabendo apenas ao promitente vendedor a ação de execução de título extrajudicial.

Contrarrazões às fls. 80/83, objetivando o desprovimento do apelo e a consequente manutenção da sentença.

É o relatório.

À Douta revisão.

Recife, 04 de novembro de 2013.

Des. José Carlos Patriota Malta
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Cabinete do Desembargador José Carlos Patriota Malta

APELAÇÃO CÍVEL 0318946-2

COMARCA : 6ª VARA CÍVEL DE JABOATÃO DOS GUARARAPES

APELANTE : VERÔNICA MARIA DA SILVA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES DE ALBUQUERQUE – PE014695

APELADA : ÁTRIO CONSULTORIA LTDA.

ADVOGADO : LUÍS FELIPE DE SOUZA REBÊLO – PE017593

RELATOR : DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

ÓRGÃO JULGADOR: SEXTA CÂMARA CÍVEL

VOTO RELATOR

PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA

Aduz a APELANTE esta preliminar em virtude da não instauração da audiência conciliatória, o que supostamente anularia a sentença por se tratar de matéria de ordem pública.

Todavia, entendo insubsistente o argumento acostado, por ser desnecessária a referida audiência na hipótese de julgamento antecipado - caso destes autos. Assim, não há que se falar em nulidade da decisão, por ausência de tentativa de conciliação.

Posto isto, **CONHEÇO DESTA PRELIMINAR PARA REJEITÁ-LA.**

MÉRITO

Trata-se de ação ordinária em que a APELADA deseja a rescisão contratual de promessa de compra e venda em função de inadimplência por parte da APELANTE.

Compulsando os autos, verifico que a APELANTE foi, de fato, constituída em mora por notificação extrajudicial a fim de que pudesse purgar seu débito, o que não foi realizado.

Nos termos da planilha juntada à exordial, é de R\$ 16.018,94 (dezesesseis mil e dezoito reais e noventa e quatro centavos) a quantia devidamente paga pela APELANTE, valor este que deve ser corrigido monetariamente pelo índice eleito no contrato, qual seja, o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM).

Ademais, constato que, não obstante a inadimplência da APELANTE desde fevereiro de 2009, a mesma vinha desfrutando do imóvel gratuitamente, quando deveria, de logo, tê-lo desocupado a fim de possibilitar sua negociação com terceiros.

Desse modo e configurando-se claro o enriquecimento indevido pela APELANTE, entendo que, a título de indenização, deve ser deduzido do valor a ser restituído o período em que a APELANTE permaneceu na posse indevida do imóvel até a efetiva desocupação.

Embora, de regra, seja a indenização fixada nos termos do valor médio do aluguel em imóveis similares, o pleito da APELADA – qual seja, o de 0,5% do valor do contrato atualizado – mostra-se razoável ao presente caso, equivalendo a R\$ 90,00 (noventa reais) mensais, devidamente atualizados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Desembargador José Carlos Patriota Malta

Assim, declarada a rescisão contratual ante a inadimplência da APELANTE, configurado está o esbulho e, portanto, o pressuposto para a concessão da reintegração de posse da APELADA – como bem asseverado pelo Juízo de Piso.

Por fim, acerca do pleito para condenação da APELANTE ao pagamento de IPTU, taxas condominiais e energia elétrica, entendo insuficientes os argumentos acostados para justificá-lo, aliás, por inexistir nos autos qualquer prova idônea a demonstrar as dívidas apontadas.

À luz do exposto, **VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo-se incólume a sentença vergastada.

É COMO VOTO.

— Recife, 20/05/2014
[Assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Evandro Magalhães Melo

94_r

SEXTA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº 0069039-17.2012.8.17.0810 (0318946-2) -

Jaboatão dos Guararapes - 6ª Vara Cível

Apelante: VERONICA MARIA DA SILVA

Apelado: ÁTRIO CONSULTORIA LTDA.

Relator: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

Revisor: DES. EVANDRO MAGALHÃES MELO

DESPACHO

Inclua-se em pauta.

Revisão em mesa.

Recife, 11 de *fev* de 2014.


Des. Evandro Magalhães Melo
Revisor