



3ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 325585-0

APELANTE: J. J. PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA.
APELADOS: MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
RELATOR: DESEMBARGADOR BARTOLOMEU BUENO
RELATORA SUBSTITUTA: CÁTIA LUCIENE LARANJEIRA DE SÁ

ACÓRDÃO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATOS. AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA C/C DECLARATÓRIA DE COMPENSAÇÃO DE VALORES E INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. CONTROVÉRSIA QUANTO AO RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DO LAUDÊMIO. IMPUTAÇÃO LEGAL AO ALIENANTE. AUSÊNCIA DE PACTUAÇÃO EXPRESSA TRANSFERINDO O ÔNUS AO PROMITENTE COMPRADOR. ANÁLISE DO INSTRUMENTO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE SUPOR A TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE. PAGAMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR PARA FINS DE EFETUAR ESCRITURA DEFINITIVA. SUB-ROGAÇÃO. COMPENSAÇÃO COM FRAÇÃO DO PREÇO DOS IMÓVEIS AINDA POR PAGAR. IMPROCEDÊNCIA LÓGICA DO PEDIDO RECONVENCIONAL. INAPLICABILIDADE DE SANÇÃO CONTRATUAL. PEDIDO NÃO ESPECÍFICO. CONTRATO QUE PREVIU SANÇÃO APENAS AO PROMISSÁRIO COMPRADOR. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO:

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO nº 325585-0**, em que figuram como Apelante J. J. Participações e Projetos Ltda., e como Apelada MS Empreendimentos e Participações Ltda., **ACORDAM** os Desembargadores componentes da 3ª Câmara Cível, unanimemente, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, na conformidade do relatório e voto anexo, que passam a integrar esse julgado.

Recife, 12.06.14.

Cátia Luciene Laranjeira de Sá
Relatora substituta



3ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 325585-0

APELANTE: J. J. PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA.

APELADOS: MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

RELATOR: DESEMBARGADOR BARTOLOMEU BUENO

RELATORA SUBSTITUTA: CÁTIA LUCIENE LARANJEIRA DE SÁ

RELATÓRIO

Cuida-se de Apelação interposta pela J.J. Participações e Projetos Ltda. contra a sentença de fls. 237/244 proferida pelo juízo da 23ª Vara Cível da Comarca de Recife que, nos autos de Ação Ordinária de Cobrança c/c Declaratória de Descumprimento Contratual com pleito de reconvenção (Processo nº 192164-24.2012.8.17.0001), julgou improcedentes os pedidos autorais e parcialmente procedentes os pedidos reconventionais para condenar a reconvinda ao pagamento de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), acrescido de consectários contratuais, a título de saldo remanescente do preço de contrato de compra e venda de imóveis.

Em sua petição inicial, a J. J. Participações e Projetos Ltda narrou: a) que, em 26 de maio de 2011, celebrou com a MS Empreendimentos e Projetos Ltda. promessa de compra e venda de dois imóveis (Edifício Trianon e Cinema Art-Palácio); b) que foi estipulado que incumbiria ao promitente-comprador pagamento de R\$ 6.450.000,00 (seis milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais) à vista e de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) quando da lavratura da escritura definitiva; c) que os R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) finais serviriam de garantia para débitos de consumo de energia elétrica em caso de não transferência da titularidade do contrato de fornecimento de energia elétrica do imóvel; d) que, embora já o tivesse pago, o pagamento do Laudêmio decorrente da transferência de propriedade incumbia ao alienante (CC/16 e Instrução Normativa nº 1 SPU).

Com isso, pediu: a) a condenação da ré (MS Empreendimentos e Participações Ltda.) ao ressarcimento do valor pago à guisa de laudêmio; b) compensação desse montante com os valores devidos quando da lavratura de escritura definitiva da promessa de compra e venda; c) cominação de penalidades à ré por inadimplemento contratual; e d) declaração de inexistência de dívida da autora perante a ré.

Contestação da MS Empreendimentos e Participações Ltda. às fls. 56/82.



Reconvenção da MS Empreendimentos e Participações Ltda. às fls. 137/143, pedindo a condenação da reconvinda ao pagamento: a) de R\$ 65.891,78 (sessenta e cinco mil, oitocentos e noventa e um reais e setenta e oito centavos), a título de saldo remanescente do preço dos imóveis; e b) de R\$ 28.192,42 (vinte e oito mil, cento e noventa e dois reais e quarenta e dois centavos), a título de reembolso de cota-parte do IPTU referente ao período maio-dezembro de 2011.

Réplica à contestação da ação principal às fls. 180/193.

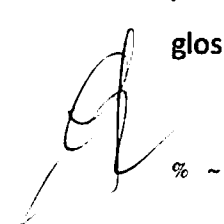
Contestação à reconvenção às fls. 206/217, requerendo a improcedência dos pedidos reconventionais e a condenação da reconvinte ao pagamento de multa por litigância de má-fé.

Réplica à contestação da reconvenção às fls. 221/236.

Na já referida sentença, a magistrada, considerando que o sujeito passivo do laudêmio pode ser modificado por pacto, que a promessa de compra e venda excepcionou do preço apenas o valor de R\$ 48.164,00 (quarenta e oito mil, cento e sessenta e quatro reais) referente a dívida de energia de antigo locatário de um dos imóveis, e que a parte autora pagou a quantia referente ao laudêmio sem qualquer ressalva hábil, decidiu pela improcedência dos pedidos da ação principal.

De outro lado, considerando que a parte autora demorou injustificadamente a providenciar a escritura definitiva, que foi inclusive notificada extrajudicialmente pela reconvinte, que a reconvinte outorgou poderes a representante da parte autora para operacionalizar as alterações nos registros dos imóveis, que o fato gerador do IPTU ocorre no dia 1º de janeiro cada ano, acolheu apenas um dos pedidos reconventionais para fim de condenar a reconvinda a pagar o saldo remanescente do preço dos imóveis (R\$ 50.000,00 – cinquenta mil reais), acrescido de encargos contratuais.

Em sua apelação (fls. 256/271), a J. J. Participações e Projetos Ltda. alega: a) que a suposição de que as partes convencionaram que o pagamento do laudêmio cumpriria à apelante não se sustenta; b) que a legitimação passiva legal para o pagamento do laudêmio só pode ser alterada por avença expressa; c) que a cláusula 3ª da escritura de promessa de compra e venda não diz respeito apenas a obrigações do comprador; d) que a glosa excepcional do valor do débito de energia elétrica ocorreu, porque não há disposição

 % ~



legal prévia e supletiva; e) que a ré/apelada não nega ter recebido as notificações da apelante, impugnando-as apenas devido à não utilização da via cartorária.

Ao fim, pede basicamente a condenação da ré/apelada ao ressarcimento do valor pago a título de laudêmio, declarando-se o direito de compensação com o crédito oriundo do item 3.2 da promessa de compra e venda, e as declarações e cominações decorrentes do reconhecimento do inadimplemento contratual da ré/apelada.

Contrarrazões às fls. 296/323.

É o que cumpria relatar. À d. Revisão.

Recife, 30.01.14.

Cátia Luciene Laranjeira de Sá
Relatora substituta



3ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 325585-0

APELANTE: J. J. PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA.
APELADOS: MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
RELATOR: DESEMBARGADOR BARTOLOMEU BUENO
RELATORA SUBSTITUTA: CÁTIA LUCIENE LARANJEIRA DE SÁ

VOTO

Conheço da apelação por preencher os requisitos de admissibilidade pertinentes. Nota-se que o apelo, interposto tempestivamente em 10/10/2013, logo após a publicação da sentença embargada de fls. 237/244, foi devidamente ratificado às fls. 277/292, após o julgamento dos embargos de declaração.

Prefacialmente, é perceptível que o ponto de discórdia no presente processo, como indicado pela própria apelante, refere-se à **definição do responsável pelo pagamento de valores de laudêmio relativos à alienação de dois imóveis.**

Prescindível, bem por isso, a feitura de longa análise sobre o instituto do Laudêmio, devendo-se apenas dar enfoque à responsabilidade pelo seu pagamento.

A apelante traz todo o arcabouço legal e jurisprudencial quanto à matéria, colacionando o art. 686 do CC/16 (que permanece vigente *ex vi* do art. 2038 do CC/02), o art. 9º da Instrução Normativa nº 1 da SPU, ao arts. 2º e 3º do Decreto nº 95.760/88 e uma série de precedentes judiciais – todos apontando a responsabilidade do alienante.

É importante exarar que se está tratando de enfiteuse em terrenos de marinha, de modo que o art. 2038, §2º do CC/02 estabelece a necessidade de lei especial para regê-la (até porque se trata de matéria afeta ao direito administrativo).

Essa lei especial é o Decreto-lei nº 9760/46, que, em grande parte, foi revogado pela Lei nº 9636/98 e pelo Decreto-lei nº 2398/87, o qual, por sua vez, foi regulamentado pelo Decreto nº 95760/88.

Uma leitura atenta desses diplomas normativos permite perceber que o sujeito passivo legal quanto ao recolhimento desse regime de enfiteuse especial permaneceu sendo o alienante, havendo as normas específicas esmiuçado, entre outros elementos, atribuições da SPU e alterado a alíquota do preço público de 2,5% para 5%. No mais, a Instrução Normativa da SPU *supra* é clara ao apontar o alienante com responsável pelo pagamento.



Também vale notar, de passagem, que os precedentes do TRF 5ª Região colacionados, mencionando a dita impossibilidade de atribuição da responsabilidade pelo pagamento ao adquirente não servem de parâmetro à hipótese vertente, já que tratam apenas da ineficácia de estipulações do gênero em face da União, destinatária legal desses valores.

Assim, cumpre investigar nos autos se, de fato, da estipulação contratual e das provas acostadas aos autos é possível extrair a transferência *inter partes* (sem eficácia perante a União) do ônus de pagar o laudêmio ao promitente comprador, ora apelante. Talvez mais dificultosa que aferição de controvérsias fáticas, depara-se nesta causa com a problemática da interpretação dos contratos.

Da leitura da cópia de escritura pública de promessa de compra e venda (fls. 22/26), especificamente da sua cláusula 3 (Do preço da promessa de compra e venda e da forma de pagamento), não há uma conclusão direta a respeito da questão.

O item 3.2 menciona apenas uma última parcela do preço (R\$ 50.000,00 – cinquenta mil reais):

“para pagamento no ato da lavratura da escritura definitiva de compra e venda de ambos os imóveis, que deverá ser providenciada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura desta promessa de compra e venda, com o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e do Laudêmio devido à União Federal”.

Observa-se, ainda, que a magistrada tomou em conta, como um dos cernes da sua fundamentação, a cláusula 9 do contrato, que resguardou o promissário comprador quanto a débito da conta de energia de locatário anterior dos imóveis alienados.

Pois bem. Lida e relida a cópia da lacônica escritura pública de promessa de compra e venda, não se detecta em excerto algum a transferência do ônus de pagar o laudêmio decorrente da transferência de propriedade.

Devem-se acolher a alegação de que a cláusula 3ª do instrumento não agasalhou obrigações apenas do promitente comprador e de que a ressalva quanto aos débitos oriundos de contrato de fornecimento de energia elétrica do antigo locatário ocorreu por ausência de previsão legal específica que adargasse o promitente comprador/apelante.



A suposição feita pela magistrada não se coaduna com a razoabilidade. Parece mais razoável supor que o promitente comprador não se resguardou quanto ao valor do laudêmio, porque na ausência de estipulação específica de transferência da sujeição passiva a obrigação já seria do promitente vendedor. De outro lado, em relação aos débitos de energia elétrica do antigo locatário dos imóveis, em que pese a jurisprudência (inclusive desta 3ª Câmara do TJPE) venha propendendo para a impossibilidade de corte no fornecimento por dívidas de terceiro (caberia apenas cobrança contra o terceiro), na ausência de disposição legal clara nesse sentido, entendeu por bem o promitente comprador resguardar-se contratualmente.

Aliás, mais razoável ainda é considerar as normas introdutórias do direito brasileiro (art. 3º da LINDB) e partir do pressuposto de que a ninguém é dado desconhecer a lei para justificar seu descumprimento, de modo que cumpria à apelada desincumbir-se do seu dever legal de pagar o laudêmio ante o imbróglio e depois buscar eventual ressarcimento que entendesse cabível.

De mais a mais, o simples fato de a obrigação de pagamento do laudêmio ter sido estabelecida juntamente com as demais obrigações do promitente comprador (preço, forma de pagamento e pagamento de ITBI) não implica que a apelante ficou encarregada de pagar o laudêmio. À propósito, vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO COMINATÓRIA. IMÓVEL CONSTRUÍDO SOBRE TERRA DE MARINHA. PAGAMENTO DO LAUDÊMIO NA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DE RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE. CONTRATO QUE NÃO TRAZ DE MANEIRA EXPRESSA PACTUAÇÃO DIVERSA. REDUÇÃO DA PENALIDADE INDEVIDA. VALOR CONDIZENTE COM O OBJETO DA AÇÃO. LIMINAR MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (TJ-SC, Relator: Saul Steil, Data de Julgamento: 21/06/2011, Terceira Câmara de Direito Civil).

No mais, quanto ao pagamento efetuado pela apelante, “sem prova hábil de sua irresignação”, segundo a sentença, tem-se que, mesmo que não houvesse insurgência, o pagamento do preço público pela apelante não significa de modo algum uma confissão de que efetivamente assumira esse ônus.

Sucedeu apenas que a apelante se viu impossibilitada de lavrar a escritura definitiva da compra e venda devido à ausência de recolhimento do laudêmio referente aos imóveis e, para encerrar o estado de incerteza, optou por cumprir dever legal que era da promitente vendedora, sub-rogando-se, com isso, no crédito da União.

gh
% ~



De outro bordo, as contrarrazões não trazem argumentos suficientemente sólidos para a manutenção da decisão recorrida.

Fala-se num Instrumento Particular de opção de compra celebrado com duas pessoas físicas que, ao que parece, mantêm qualquer vínculo com a apelante. No dito instrumento, haveria as cláusulas expressas de transferência do valor do laudêmio para os optantes, entretanto, a própria apelada menciona que "as partes acabaram não logrando êxito em efetivar o negócio".

Ao depois, são citadas as tratativas via telefone para fechamento do negócio, alegando-se unilateralmente que as despesas com laudêmio ficaram a cargo da apelada. No entanto, não é isso que ressaí da promessa de compra e venda firmada.

Há também supostos emails que comprovam a ciência por representante da apelante de seu dever de pagar o laudêmio, sem que seja obtível lastro probatório, além do que o atraso no pagamento do ITBI efetivamente configurou, a princípio, descumprimento da cláusula 4 da escritura, cujo reconhecimento, todavia, não foi pedido em reconvenção.

O mais são reiterações das suposições hermenêuticas da magistrada quanto ao contrato, que, linhas atrás, já foram rebatidas.

Isso posto, condeno a apelada ao ressarcimento dos valores desembolsados pela apelante a título de laudêmio, com juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação da apelada e correção monetária segundo a tabela ENCOGE a partir do pagamento do laudêmio que cabia ao alienante. A atualização feita por planilha pela apelante deve ser desconsiderada, com aplicação desses parâmetros ao valor que efetivamente pagou a título de laudêmio.

Declara-se, ainda, o direito de compensar esse valor com o valor devido pela apelante à apelada consignado no item 3.2 da escritura da promessa de compra e venda, restando a apelada condenada ao pagamento do saldo decorrente da compensação.

Por decorrência lógica da compensação, o pedido reconvenicional resta improcedente, dada a ausência de crédito da apelada perante a apelante.

Deixo de condenar a apelada às penalidades previstas na escritura de promessa de compra e venda pelo inadimplemento contratual, dado que, para além de o pedido não

% ~



apresentar especificidade, a escritura, em sua cláusula 4, previu apenas penalidades contratuais específicas para a apelante/promissária compradora.

Por último, condeno a apelada ao pagamento das custas judiciais e dos honorários advocatícios à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre o valor do saldo resultante da compensação de créditos.

Nesses termos, vota esta relatoria no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

É como voto.

Cátia Luciene Laranjeira de Sá
Relatora substituta



TJRE

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL

3413

Apelação n. 325.585-0

Apelante: J.J. Participações e Projetos Ltda
Apelado: MS Empreendimentos e Participações Ltda
Revisor: Des. Eduardo Sertório Canto

VOTO DE REVISÃO

A empresa **J. J. Participações** propôs ação de cobrança contra a **MS Empreendimentos** pretendendo a restituição do valor pago a título de laudêmio, gerado em virtude de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

A Sentença (fls. 237/243) julgou **improcedente** o pedido, estabelecendo a responsabilidade da **J. J. Participações** para o pagamento do laudêmio, com base em disposição contratual, e julgou **procedente** o pedido reconvenicional formulado pela **MS Empreendimentos** no sentido de determinar o pagamento do saldo remanescente estabelecido de R\$ 50.000,00, acrescido de multa de 2% e juros moratório de 1% ao mês.

A **J. J. Participações** interpôs recurso apelatório para reforma da sentença alegando haver expressa legislação obrigando ao promitente vendedor o pagamento do laudêmio, no caso a **MS Empreendimentos**.

Feito revisado. Peço pauta.

O cerne do litígio envolve a responsabilidade sobre o pagamento de laudêmio proveniente da operação de compra e venda de dois imóveis firmada entre a apelante/compradora, **J. J. Participações**, e a apelada/vendedora, **MS Empreendimentos**.

A legislação carrega ao promitente vendedor a obrigação pelo pagamento do laudêmio, porém é plenamente válida estipulação contratual estabelecendo a inversão do referido dever.

Nesse sentido transcrevo trecho de decisão proferida pelo Ministro Sidnei Beneti sobre o tema:

Os autores adquiriram o imóvel constituído pelo apartamento nº 102, bloco 4, do Edifício Place Rayale, do Empreendimento Le Parc Residential Resort, situado na Av. Via Parque da Lagoa da Tijuca, 3.715, Barra da Tijuca, RJ, através de Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, alegando que lhe foi imposta Cláusula de Arbitragem, imposição de pagamento do laudêmio vinculado ao imóvel, transferência das despesas de ligações definitivas do imóvel, bem como a incidência de juros durante o período de obras.

A sentença recorrida reconheceu a nulidade da Cláusula de Arbitragem, tendo em vista a afronta ao princípio da boa-fé contratual, bem como a situação excessivamente onerosa e limitadora do direito do consumidor. Entretanto, entendeu que cabíveis os pagamentos pelo adquirente do laudêmio, das despesas de ligações definitivas do imóvel, bem como da incidência de juros durante o período de obras.

Recorre o autor, insurgindo-se contra a parte da sentença que entendeu cabíveis os pagamentos pelo laudêmio, bem como a incidência de juros durante o período de obras. No que se refere ao pagamento do laudêmio,

depreende-se da Cláusula Trinta que os outorgados, no caso os autores, são responsáveis pelo pagamento do laudêmio.

É de se verificar que o Contrato de Promessa de Compra e Venda em análise foi celebrado já na vigência do atual Código Civil, pelo que não incide à hipótese o disposto no art. 686 do Código Civil já revogado.

De qualquer forma, ainda quando de sua vigência a jurisprudência já se posicionava no sentido de que era possível transferir a responsabilidade do alienante pelo pagamento do laudêmio para o promissário comprador, DESDE QUE HOUVESSE PREVISÃO CONTRATUAL NESSE SENTIDO.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 174.738 - RJ (2012/0094032-5). RELATOR: MINISTRO SIDNEI BENETI. Data: 28/11/2012. (original sem destaques)

Resta, pois, aferir se há estipulação contratual atribuindo o ônus do pagamento do laudêmio.

Analizando os autos, especialmente a escritura de compra e venda (fls. 91/95), **não constato haver cláusula expressa alterando o comando legal para atribuir a responsabilidade pelo pagamento do laudêmio ao promitente comprador.**

A **cláusula 3.2** do pacto objeto de discussão não atribui expressamente o dever de pagar o laudêmio para a J. J. Participações.

A meu sentir, uma previsão contratual visando modificar comando legal a respeito do responsável pelo laudêmio deve ser notória, indisfarçável e evidente, situação não verificada no feito.

Ademais, a própria apelada/ vendedora, **MS Empreendimentos**, juntou exemplo de contrato de compra e venda elaborada por outro interessado no negócio em que previa expressamente a obrigação dos adquirentes ao pagamento do laudêmio (cláusula 2.6.1 – fl. 129).

Ora, acaso tivesse constado tal cláusula acima referida no contrato firmado com a **J. J. Participações**, haveria a inversão da responsabilidade pelo laudêmio.

Dessa forma, voto no sentido de **dar parcial provimento** ao apelo interposto pela **J. J. Participações** para reformar a sentença condenando a **MS Empreendimentos** ao ressarcimento dos valores pagos a título de laudêmio, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária pela Encoge a partir do pagamento realizado, podendo ser realizada a compensação, e, por consequência, deflagra-se a improcedência da reconvenção.

Por fim, inverte os consectários sucumbenciais para a parte apelada arcar com as custas e honorários, arbitrados em 15% sobre o saldo da compensação de crédito (valor do laudêmio pago – resíduo devido na cláusula 3.2 do contrato).

É o voto.

Recife, 17.6.14

Eduardo Sertório Canto
Desembargador Revisor