

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

RECURSO DE APELAÇÃO Nº. 0028019-90.2012.8.11.0041 - CUIABÁ

APELANTE:

[REDACTED]

APELADO:

[REDACTED]

EMENTA

RAC – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA - CERCEAMENTO DE DEFESA- REJEITADA – MÉRITO MORA DO COMPRADOR – ALEGADO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL – INOCORRÊNCIA NO CASO CONCRETO – SATISFAÇÃO DE MENOS DA METADE DO PREÇO COMBINADO – RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR – RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – RECURSO PROVIDO.

1 – Não há falar em cerceamento se a parte teve a oportunidade de pleitear a prova técnica contábil e optou pelo julgamento do processo com base nas provas documentais produzidas pelas partes.

2 - O adimplemento substancial consiste em evitar a desproporção de meios para se exigir a contraprestação, evitando-se os malefícios da resolução contratual quando o adquirente promove o adimplemento suficiente a impedir a ruptura do pacto.

3 – No caso dos autos, se considerar o valor do negócio sem os acréscimos legais da mora, na importância de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), não há dúvidas de que a quantia quitada até a data da propositura da demanda (agosto/2012) - R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais) – equivale a 33,84% do total, ou seja, menos da metade da quantia devida, o que, por si só, afasta a tese de adimplemento substancial.

4 – Sendo o caso típico de descumprimento contratual do comprador que, constituído em mora, deixou transcorrer o prazo para purgá-la ou, ao menos, tentar solucionar o impasse, é de rigor a rescisão do Contrato de Compra e Venda, retornando-se ao *status quo*



*ante*, com a retomada da posse do imóvel pela alienante, inobstante tenha efetuado depósito de parte do débito no transcorrer da demanda, o qual foi impugnado pela vendedora.

5 – Desfeito o negócio jurídico por culpa do comprador, este tem direito de reembolsar o valor pago corrigido pelo INCC – Índice Nacional da Construção Civil desde a data de cada pagamento, descontada a multa penal de 20% sobre a quantia efetivamente paga antes do ajuizamento da ação, a taxa de fruição de 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, por cada mês de uso no período da inadimplência e, ainda, a dívida tributária e condominial caso exista, cujo valor deverá ser apurado em liquidação.

