

ANÁLISE CONTRATO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM AVENÇA

PROMITENTES VENDEDORES:

JONAS DA SILVA e ELIZABETH D'AVILA DA SILVA

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

ANTÔNIO CARLOS DE SOUZA

CAMPO GRANDE-MS, 28/09/2020

---//---//---//---//-----//---//---//-----//---//---//---

Cláusula 7ª - Escritura pública definitiva

Quitado integralmente o preço, os promitentes vendedores outorgarão a escritura pública de compra e venda ao promissário comprador ou a quem este indicar.

Quanto ao imóvel urbano, dado em pagamento pelos compradores, deverão outorgar a escritura pública de compra e venda aos promissários vendedores ou a quem estes indicar. (Obs: precisa definir aqui se a escritura da casa do Bairro Guanandi será passada na assinatura do contrato ou no final dos 48 meses)

As despesas com o ato da escritura, tais como ITBI, custas e emolumentos devidos ao Tabelião, bem como, ao oficial de Registro de Imóveis para registro da respectiva escritura, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR quanto ao imóvel rural e quanto ao imóvel urbano ao VENDEDOR.

Cláusula 8ª – Inadimplemento

Obs: De acordo com a jurisprudência atualizada do STJ, no caso da rescisão contratual por inadimplência o percentual que pode ser aplicado como retenção dos valores já pagos pelo comprador é de no mínimo 10% e no máximo 25%, no presente caso a cláusula 8ª está aplicando 20% + 20% ou seja 40%, o que não é permitido.

Vejamos Julgado atual do STJ:

"DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PELO VENDEDOR. INDENIZAÇÃO PELOS PREJUÍZOS SUPOSTOS. CABIMENTO. ARRAS. SEPARAÇÃO.

1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador.

2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso. [...]

5. Recurso especial a que se nega provimento." (REsp 1224921/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 26/4/2011, DJe 11/5/2011)

O descumprimento de qualquer cláusula do presente contrato sujeitará a parte inadimplente à multa de vinte por cento 20% (vinte por cento) do valor do contrato, além de ficar a parte infratora sujeita ao pagamento de emolumentos, custas e honorários advocatícios de mais 20% (vinte por cento) do valor do débito, além de responder por perdas e danos, no caso de a parte prejudicada tiver que recorrer a qualquer procedimento judicial para fazer valer os seus direitos, conforme artigos 389 e 395 do Código Civil.

Constituem violação das obrigações contratuais, ensejando a rescisão deste contrato, sem prejuízo da multa acima convencionada, além do inadimplemento em relação ao pagamento de parcela do preço:

- a) o promissório comprador ceder, emprestar, lotear, arrendar, transferir ou prometer transferir a terceiro, vender ou prometer vender ou por qualquer forma alienar o imóvel objeto deste contrato enquanto não estiver devidamente quitado;
- b) o promissório comprador constituir hipoteca ou outro ônus real sobre o imóvel ora compromissado sem o expresso consentimento dos promitentes vendedores, enquanto não quitado;

(aqui está faltando o início deste parágrafo – página 7 do contrato) contrato rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, e pleitear a imediata restituição do imóvel compromissado.

§ 2º - No caso de rescisão por inadimplemento contratual do promissário comprador, fica este obrigado a ressarcir aos promitentes vendedores pelas perdas e danos que ficam pré-avaliadas em R\$500,00 (quinhentos reais) por dia de privação da posse do imóvel, calculado o número de dias desde a data de assinatura deste contrato até a data da efetiva restituição do imóvel.

Obs: (aqui no parágrafo 2ª o valor que pode ser cobrado no caso de rescisão por inadimplência pelas perdas e danos é um valor equivalente se o imóvel estivesse alugado pelo período que o comprador permanecer no imóvel sem efetuar o pagamento)

Vejamos o entendimento atualizado do STJ sobre isso:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE "RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE". INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE.

1. Em se tratando de promessa de compra e venda de imóvel, a jurisprudência desta Corte afasta qualquer dilação no sentido da caracterização de bis in idem na hipótese de condenação do promissário comprador ao pagamento cumulativo da cláusula penal compensatória e da indenização por perdas e danos a título de fruição do bem.

2. A cláusula penal, consistente na retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas, visa, entre outras coisas, ao ressarcimento do promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido (REsp 963.073/DF, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Rel. p/ Acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22.03.2011, DJe 16.04.2012). Por outro lado, caso o promissário comprador continue na posse do bem após a mora, será devida, ao credor, indenização por perdas e danos, a título de aluguéis, o que não se confunde com a pena convencional.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1179783/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016, DJe 26/04/2016).

Assim o valor de R\$ 500,00 ao dia está em desacordo com o que pode realmente ser cobrado, que seria o valor de mercado do aluguel do imóvel, a partir da data da inadimplência multiplicado pelo número de meses de atraso, até a efetiva entrega do imóvel.

Considerando que o saldo remanescente será pago em 48 parcelas de R\$ 850,00, o valor por dia de atraso teria que ser $800/30$ dias = R\$ 26,66

§3º - Na hipótese de rescisão provocada por inadimplemento do promissário comprador, os promitentes vendedores restituirão a parcela do preço recebida, depois de deduzidas a multa contratual e as perdas e danos, incidindo atualização monetária pelo INPC/FGV e juros da mora de um por cento (1%) ao mês, contados estes desde a data da declaração de rescisão até a data do efetivo pagamento, sobre o saldo a restituir.

§4º - Em caso de execução, havendo mora no pagamento das parcelas, as partes ajustam expressamente que a dívida será considerada total com o vencimento antecipadamente das parcelas vincendas.

O parágrafo 4º acima, onera em demasia o Sr. Antonio, substituir pelo parágrafo abaixo:

CLÁUSULA 4ª - Ficando o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR inadimplente em duas parcelas sucessivas o presente contrato será rescindido de pleno direito, por culpa exclusiva do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, respondendo este por perdas e danos.

§5º - A falta de qualquer dos pagamentos estipulados neste contrato autorizará o VENDEDOR, à sua escolha, a considerar rescindido este contrato sem prévio aviso, ainda sem prejuízo das multas previstas, perdendo o COMPRADOR os valores pagos a título de cláusula penal compensatória.

Obs: Aqui no parágrafo 5º como já demonstrado acima, o percentual que pode ser cobrado de acordo com o STJ é de no máximo 25%, o comprador não perde tudo que já foi pago.

(Acrescentar as Cláusulas)

CLÁUSULA ... - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será constituído em mora através de notificação extrajudicial

CLÁUSULA ... - Em caso de rescisão contractual o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR devolverá o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, após ser notificado.

(A notificação quanto a inadimplimento é obrigatória)

VERIFICAR A CLÁUSULA 9ª, pois tem itens b), c), d), mas não aparece o item a) e b).



AGM ASSESSORIA CONTÁBIL E JURÍDICA LTDA

**Av. Pres. Ernesto Geisel, 2417
Em frente Shopping Norte Sul Plaza
Villa Afonso Pena Jr
Campo Grande - MS, 79006-820**

**Drº Reinaldo P. Silva
CRC/MS: 006811/O-8
OAB/MS: 19.571
3027-5839**

**Drº Tirmiano Elias
OAB/MS: 13.985
9-8114-4589**