

ADVOGADO: CLAUDIA EWERTON FAJARDO OAB/RJ-085452 ADVOGADO: JESSICA MONTEIRO HEIDRICH CARVALHO OAB/RJ-184336 ADVOGADO: ANA PAULA ABREU MARCHESANO DE ARAÚJO OAB/RJ-141278 ADVOGADO: CESAR AUGUSTO COSTA SILVA OAB/SP-393582 APELANTE: JOSE PAULO GUNZBURGER (ADESIVO) APELANTE: MARIA LUCIA GUERRA GUNZBURGER (ADESIVO) ADVOGADO: MARCELO DE ANDRADE TAPAI OAB/RJ-205961 ADVOGADO: MARCELO DE ANDRADE TAPAI OAB/SP-249859 ADVOGADO: GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI OAB/SP-135144 ADVOGADO: JULIO CESAR ALVES OAB/SP-207977 ADVOGADO: GISELE DE MELO FALCONE OAB/SP-269303 ADVOGADO: VANESSA HIKARI GAMBATA SATO OAB/SP-312300 APELADO: OS MESMOS
Relator: DES. MARIANNA FUX Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL NA PLANTA. ALEGAÇÃO AUTURAL DE IMPOSSIBILIDADE DE ARCAR COM O SALDO DEVEDOR. PLEITO DE DECLARAÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE 90% DA TOTALIDADE DOS VALORES PAGOS.SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA DECRETAR A RESILIÇÃO CONTRATUAL E CONDENAR A RÉ A RESTITUIR OS VALORES PAGOS PELOS AUTORES, COM RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 25% SOBRE O TOTAL. APELAÇÃO DE AMBAS AS PARTES.1. Inaplicabilidade do CDC, porquanto a discussão gira em torno de negócio jurídico de promessa de compra e venda de imóvel destinado a exploração hoteleira comercial, restando caracterizada a condição de investidor dos autores, na medida em que objetivam o implemento de atividade econômica empresária, não se enquadrando no conceito de consumidor final, inexistindo, portanto, relação jurídica de consumo. Precedente: 0015940-65.2017.8.19.0014 - APL - Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR - Julgamento: 24/07/2018 - 12ª CÂMARA CÍVEL.2. É lícito aos autores desistirem da avença, por motivos de dificuldades financeiras, ensejando a rescisão do contrato e, como consectário, a devolução do que foi pago, resguardado o direito de retenção da ré, por suporte administrativo. Precedentes: 0284057-37.2015.8.19.0001 - Apelação Des(a). Ana Célia Montemor Soares Rios Gonçalves - Julgamento: 25/01/2017 - 24ª Câmara Cível Consumidor; 0066885-69.2015.8.19.0000 - Agravo de Instrumento Des(a). Maria Da Gloria Oliveira Bandeira De Mello - Julgamento: 03/12/2015 - 24ª Câmara Cível Consumidor.3. "Na hipótese de rescisão contratual, admite-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas". (AgInt no AREsp 399161 / SP - Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento: 22/08/2017).4. A jurisprudência do STJ entende que o percentual de retenção pelo vendedor, nos casos de culpa do comprador, deverá ser de 10% até 25% das prestações pagas, de acordo com o prejuízo suportado - Precedente: AgInt no AREsp 725986 / RJ - Relator: Ministro MARCO BUZZI - Órgão Julgador: QUARTA TURMA - Data do Julgamento: 20/06/2017.5. A promessa de compra e venda em tela prevê percentual de retenção de 30%, sendo que 1/3 deste montante tem como base de cálculo o valor total de venda, se mostrando abusivo e desproporcional às nuances do negócio e em desacordo com a orientação jurisprudencial.6. A retenção no percentual de 25%, fixada pelo magistrado a quo, não se revela desarrazoada, devendo ser mantida, considerando ser o percentual que mais se aproxima com o fixado contratualmente e para que não reste caracterizado enriquecimento sem causa de qualquer das partes, sendo compatível com o arbitrado por este Colegiado em casos análogos. Precedente: Apelação Cível nº 0026457-36.2011.8.19.0210 - Des. Werson Rêgo - Julgado em 05/09/2018 - Vigésima Quinta Câmara Cível.7. Possibilidade de retenção integral das arras confirmatórias, uma vez que o desfazimento do contrato se deu imotivadamente por culpa dos demandantes, ataindo a incidência do disposto no artigo 418, 1ª parte, do Código Civil, segundo o qual "se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as (...)". Precedentes: 0041052-75.2013.8.19.0014 - Apelação - Des(A). Carlos Eduardo Da Rosa Da Fonseca Passos - Julgamento: 05/12/2018 - Décima Oitava Câmara Cível; 0003490-82.2016.8.19.0028 - Apelação - Des(A). Maria Isabel Paes Gonçalves - Julgamento: 05/09/2018 - Segunda Câmara Cível.8. A restituição deverá ser imediata e em parcela única, inexistindo previsão legal de parcelamento, que, ainda, não se revela razoável, considerando a rescisão, aplicando-se, por analogia, o verbete de súmula nº 543 do STJ.9. Correção monetária que deverá incidir a partir de cada desembolso e juros de mora desde o trânsito em julgado, consoante entendimentos da Corte Especial, verbis: "Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (STJ; AgRg no REsp 1222042/RJ; Ministro Antonio Carlos Ferreira; Quarta Turma; DJe 19/10/2015); "Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, o termo inicial dos juros moratórios é a data do trânsito em julgado, pois inexistente mora anterior da parte ré/vendedora" (STJ; AgRg no REsp 1342255/SP; Ministro João Otávio de Noronha; Terceira Turma; DJe 11/03/2016). 10. Recurso da ré parcialmente provido para determinar que as arras confirmatórias sejam excluídas da base de cálculo do percentual a ser restituído. Apelo adesivo desprovido. Conclusões: Retornando de vista, reconsiderou a Relatora para dar parcial provimento ao primeiro recurso e negar provimento ao segundo recurso, sendo acompanhada pelos Des. Luiz Fernando Pinto e Des. Alvaro Teixeira. Ficando assim o julgamento : Por unanimidade de votos, deu-se parcial provimento ao primeiro recurso e negou-se provimento ao segundo recurso, nos termos do voto do Relator.

002. APELAÇÃO 0027457-53.2006.8.19.0014 Assunto: Cobrança de Tributo / Dívida Ativa / DIREITO TRIBUTÁRIO Origem: CAMPOS DOS GOYTACAZES CENTRAL DA DIVIDA ATIVA Ação: 0027457-53.2006.8.19.0014 Protocolo: 3204/2018.00690877 - APELANTE: MUNICIPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES PROC.MUNIC.: LUIS HENRIQUE DE SOUZA VIANA APELADO: AMARO PEREIRA DA SILVA **Relator: DES. SERGIO SEABRA VARELLA** Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. COBRANÇA DE IPTU. MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES. EXERCÍCIOS DE 2001, 2002, 2003, 2004 E 2005. AÇÃO AJUIZADA EM DEZEMBRO DE 2006. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO EM RAZÃO DA PRESCRIÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DO MUNICÍPIO.1. A cobrança do crédito tributário prescreve em cinco anos a contar da sua constituição definitiva, na forma do art. 174, caput, do CTN. 2. Nos termos da tese fixada no julgamento do REsp n.º 1.641.011/PA, submetido ao rito dos recursos repetitivos, "o termo inicial do prazo prescricional da cobrança judicial do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU inicia-se no dia seguinte à data estipulada para o vencimento da exação".3. O lançamento do IPTU se opera de ofício, de modo que a data inicial para a contagem do prazo prescricional é o dia 1º de janeiro do exercício cobrado. Precedente do STJ. Enunciado 397 da súmula do STJ.4. Execução fiscal ajuizada em 2006, após a entrada em vigor da LC nº 118/2005. Interrupção da prescrição com o despacho que ordenou a citação. Art.174, parágrafo único, I, do CTN.5. Com relação ao exercício de 2001, a execução fiscal foi ajuizada quando já se encontrava prescrita a pretensão do Município.6. Em relação aos demais exercícios, da análise dos autos e do andamento processual no sítio eletrônico deste Tribunal de Justiça, depreende-se que após o despacho citatório ter sido proferido, não foi expedido o mandado citatório.7. Apesar de não ser possível atribuir ao exequente a omissão quanto à digitação e ao envio da carta de citação, a Fazenda Municipal permaneceu inerte por cerca de oito anos, sem se manifestar ou pugnar pelo andamento do feito.8. A prescrição intercorrente, no caso concreto, se deu pela demora dos mecanismos inerentes à Justiça, bem como pela desídia da parte. Inaplicabilidade do enunciado n.º 106 da súmula do STJ.9. Manutenção da sentença.10. NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.