



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000237903

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1059558-52.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada [REDACTED], é apelada/apelante GDP 16 INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), JOSÉ ROBERTO FURQUIM CABELLA E ANA MARIA BALDY.

São Paulo, 5 de abril de 2018.

Eduardo Sá Pinto Sandeville
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 26.071
 APEL. N° : 1059558-52.2015.8.26.0100
 COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL – 39ª VARA CÍVEL
 JUÍZA : DANIELA PAZZETO MENECHINE CONCEIÇÃO
 APTES. : ██████████ GDP 16
 INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
 APDOS. : OS MESMOS

Compra e venda de imóvel – Rescisão que se deve ao comprador – Devolução dos valores pagos, com retenção de 10% como indenização pelas perdas e danos decorrentes do desfazimento do negócio – Cláusula de retenção abusiva – Taxas condominiais que devem ser restituídas, de forma simples – Honorários advocatícios majorados – Recurso da ré improvido, provido o dos patronos da autora.

Ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 263/272, complementada às fls. 282/284, de relatório adotado, para, confirmando a liminar concedida, declarar rescindido o contrato firmado entre as partes desde o ajuizamento da lide e nula a cláusula 8.2, condenando a ré ao ressarcimento de 90% do preço pago e de R\$ 5.592,73 relativos às cotas condominiais, bem como julgando extinto o feito com relação à taxa SATI, em razão da prescrição ocorrida, fixados honorários sucumbenciais em R\$ 5.000,00.

Recorrem os patronos da requerente, buscando a majoração dos honorários sucumbenciais para o patamar de 10% a 20% do valor condenatório.

Recorre também a requerida, argumentando pela legalidade dos termos do distrato nos estritos termos da cláusula contratual 8.2, de forma que deve ser majorado o percentual de retenção para 25% do valor pago, buscando a improcedência da lide.

Recursos preparados (fls. 301/302 e 313/315) e respondidos (fls. 318/324 e 325/332).

É o relatório.

De início, observo que às fls. 838/2011 a requerida trouxe petição requerendo a extinção da lide por falta de interesse processual ou, subsidiariamente, a mesma suspensão, nos termos do art. 6º da Lei 11.101/2005.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sem razão.

Trata-se de processo de conhecimento, que tem por objeto valores ainda em discussão, por isso ilíquidos, inaplicável assim o raciocínio trazido pela petionária.

Em verdade, a presente lide corresponde precisamente à hipótese contemplada pela Lei 11.101/2005 em seu art. 6º, § 1º, que diz: "*Terá prosseguimento no juízo no qual estiver se processando a ação que demandar quantia ilíquida*".

Nessa perspectiva, competente o presente juízo para o julgamento da lide e inócuo o arrolamento de quantia que a apelante entende devida junto à ação de recuperação judicial, presente o interesse processual e inexistente a alegada litispendência.

Por força do mesmo dispositivo legal não prospera o pedido de suspensão, como leciona Fábio Ulhoa Coelho:

"As ações de conhecimento contra o devedor falido ou em recuperação não se suspendem pela sobrevinda da falência ou do processo visando o benefício. Não são execuções e, ademais, o legislador reservou a elas um dispositivo específico preceituando o prosseguimento (§ 1º)." (Fábio Ulhoa Coelho, Comentários à Lei de Falências e de recuperação de empresas, 8ª ed., São Paulo: Saraiva, 2011, p. 87)

Essa a posição adotada por este Tribunal de Justiça em situações análogas:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer e indenizatória. Decisão agravada que indeferiu o pedido de tutela de urgência para bloqueio de bens das empresas rés e de seus sócios, e determinou a suspensão do processo. Recurso do autor. Pedido de bloqueio que é irrestrito e pretende recair sobre todo o patrimônio de empresas e seus sócios, sem qualquer especificação, o que é temerário em fase inicial do processo, sem estabelecimento do contraditório. Suspensão do processo em razão da decretação de recuperação judicial. Notícia de posterior decreto de falência. Autor que não é credor de dívida líquida, antes buscando a condenação das rés em obrigação de fazer ou perdas e danos, além de indenização por danos morais. Se o caso, após a constituição do título executivo judicial, poderá o autor participar do concurso de credores. Inteligência do artigo 6º da Lei n. 11.101/2005. Decisão parcialmente reformada, apenas para afastar a suspensão do processo. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (AI 2140264-77.2016.8.26.000, rel. Des. Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j 09/08/2017)

Dito isso, passo à análise dos recursos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de lide por meio da qual busca a autora a rescisão de compromisso de compra e venda celebrado com a ré em abril de 2012, com devolução de 90 do valor pago, bem como da totalidade das cotas condominiais, comissão de corretagem e taxa SATI pagas.

Considerando abusiva a previsão de perda de 25% do valor pago, porém observando regular o pagamento da comissão de corretagem e prescrita a pretensão relativa à taxa SATI, a r. sentença acolheu o pedido de rescisão e determinou a devolução de 90% dos valores pagos e da verba de condomínio.

Inconformada, apela a requerida.

Ainda sem razão.

Trata-se, como é incontroverso desde a inicial, de rescisão contratual a que a compradora deu causa.

E, rescindido o contrato celebrado, as partes devem retornar ao estado anterior.

Dessa forma, é mesmo de rigor a restituição dos valores pagos à incorporadora, ressalvada a indenização pelos prejuízos causados pelo desfazimento do negócio, tudo para manter o equilíbrio entre as partes e evitar o enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

"(...) em havendo rescisão do compromisso de compra e venda, o desfazimento da relação contratual implica, automaticamente, como decorrência lógica e necessária, na restituição das prestações pagas, reservada uma parte, que fica deduzida, em favor da alienante, para ressarcir-se de despesas administrativas, sendo desnecessário que tal devolução conste nem do pedido exordial (quando o autor é o vendedor), nem da contestação (quando o autor é o comprador), por inerente à natureza da lide" (REsp 500038 / SP Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sobre o tema este E. Tribunal consolidou o entendimento por meio das seguintes súmulas:

"Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."

"Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição."

Com efeito, José Osório de Azevedo Junior (Compromisso de compra e venda – 5ª ed. – p. 200/201 – Malheiros) observa que a questão continua agitando os tribunais, não sendo fácil ao intérprete extrair regras amplas. Contudo, no que diz respeito ao percentual da devolução se deve levar em conta as circunstâncias do caso, o que faz variar esse valor. Prossegue colacionando decisões que determinam desde a devolução de 90%, até aquelas que estabelecem o percentual de 0% caso este em que o bem esteve durante longo período de posse dos adquirentes. E essa seria segundo esse autor uma das circunstâncias de maior relevância para a fixação do valor da devolução.

Considerados esses parâmetros, o percentual de retenção de 10% é suficiente para ressarcir eventuais prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio, ressaltando que o imóvel poderá ser alienado novamente pela apelante afastada assim incidência da cláusula 8.2 do contrato, notadamente abusiva.

Na mesma esteira, são ônus da ré as taxas condominiais referentes ao imóvel enquanto não entregue ao consumidor, que está impossibilitado de usufruí-lo, nada justificando seja compelido a arcar com custos vinculados à disponibilização da unidade para seu uso efetivo.

Esse o entendimento desta 6ª Câmara:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Atraso na entrega da obra – Comprovação da existência de danos morais indenizáveis, diante da flagrante violação a direito da personalidade – Funções ressarcitória e punitiva – Redução do quantum arbitrado – Transcurso de razoável período entre a expedição do habite-se e a efetiva entrega das chaves – Autores que pagaram as despesas condominiais e de IPTU durante esse período, a despeito de não residirem no imóvel – Repetição de indébito – Atraso que decorreu exclusivamente de culpa da ré. (...)" (Ap. 4004970-18.2013.8.26.0002, rel. Francisco Loureiro, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 18/12/2014)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Inadimplemento caracterizado. Danos materiais. Alugueres devidos. Restituição de Taxa condominial e IPTU pagos antes da imissão dos autores na posse do bem. Não cabimento de inversão da multa contratual. Kit cozinha promocional devido. Inexistência de atraso no pagamento por culpa dos autores. Recurso dos autores não conhecido e recurso da ré parcialmente provido." (Ap. 0065027-04.2012.8.26.0100, rel Ana Lucia Romanhole Martucci, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 17/10/2013)

Assim, deve a autora ser ressarcida também quanto aos valores relativos às taxas condominiais.

Superados tais pontos, observo que recorrem os patronos da requerente, buscando somente a majoração dos honorários advocatícios.

Com razão.

É inequívoca a existência de condenação na lide, mantida por este julgamento recursal.

Nesses termos, aplica-se o teor do art. 85, § 2º, do CPC em especial os parâmetros trazidos em seus incisos, quais sejam: grau de zelo profissional; lugar da prestação do serviço; natureza e importância da causa; e trabalho realizado, bem como tempo exigido pelo serviço.

Considerando-se tais elementos em relação ao caso dos autos, adequada a fixação dos honorários em 10% da condenação.

Fica a r. sentença mantida quanto às impugnações apresentadas pela requerida, modificado apenas o montante dos honorários sucumbenciais, majorados em sede recursal para 12% da condenação, nos termos do § 11 do mesmo art. 85 do CPC.

Diante o exposto, nego provimento ao recurso da requerida e dou provimento ao dos patronos da requerente.

EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE
RELATOR