



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000303403

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 4003067-85.2013.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, é apelado BRUNO JOTTA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 4ª 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 Exmo. Desembargadores FÁBIO QUADROS (Presidente) e NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA.

São Paulo, 30 de abril de 2015.

Teixeira Leite
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 23242

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Sentença que julgou procedente em parte ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias. Hipótese de desistência do negócio. Possibilidade de retorno à situação anterior. Necessária devolução de 90% dos valores com correção monetária desde os desembolsos e juros da citação. Retenção maior causaria enriquecimento ilícito da vendedora. Cobrança de taxas de assessoria é considerada ilegal e devem ser devolvidas. Mantida a sucumbência. Recurso desprovido.

A r. sentença (fls.148/157), em razão desistência do negócio, julgou procedente em parte ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com devolução de valores proposta por Bruno Jotta, condenando a MRV Engenharia e Participações S.A. na devolução de 90% das quantias pagas pelo comprador, declarando nula cláusula contratual que prevê retenção de 8% do valor do contrato, e, no pagamento das verbas de sucumbência, com honorários de 10% da condenação.

MRV Engenharia e Participações, em suas razões (fls. 161/176) alega, preliminarmente, ilegitimidade de parte, porquanto os valores pagos não foram por ela cobrados. Esclarece que no contrato celebrado, a cláusula 7ª é clara quanto à necessidade de retenção de 8% do valor do contrato em caso de resolução; além do que, foram cobrados R\$ 600,00 a título de taxa de assessoria, e, R\$ 190,00 para o cadastro, quantias que não devem ser restituídas, da mesma forma que as taxas de corretagem. Entende que foi realizado negócio jurídico perfeito, aceito pelas partes, devendo todas as cláusulas ser obedecidas.

Contrarrrazões às fls.186/216.

É o relatório.

Bruno Jotta, em dezembro de 2011, pretendendo adquirir um imóvel incorporado pela MRV, firmou compromisso de compra e venda (fls. 24/37).

No caso, é incontroverso que naquele contrato está claro que a emissão de boletos para os pagamentos foi realizada pela MRV (fls. 27); além do que, o impresso fornecido para o comprador para solicitação de rescisão é dessa empresa (fls. 38/39) que forneceu extrato da situação do contrato (fls. 40/43).

Nesse rumo, está afastada a alegada ilegitimidade de parte da apelante.

Ocorre que, após pagar algumas taxas e parcelas do contrato, Bruno decidiu desistir do negócio. Aliás, um direito dele, o que ocasionou a propositura desta ação, com o objetivo de rescindir o contrato, mas, com o recebimento das quantias que pagou, sem o desconto de 8% do valor do contrato, e, com razão.

A propósito, o Código de Defesa do Consumidor aplica-se aos compromissos de compra e venda relativos às incorporações imobiliárias, (conforme os termos do artigo 3º) sendo esse, incontroverso, o caso em questão. Nesse sentido, é imperativo reconhecer a possibilidade de solução do contrato pela onerosidade excessiva operada em prejuízo do consumidor, ao lado da inadmissibilidade da perda total dos valores pagos, como determinam os artigos 51, II, e 53.

Aliás, isso atende a lição de caráter geral de

Fábio Ulhôa Coelho, pois, “*a resolução resulta do não cumprimento das obrigações assumidas por uma das partes, seja em decorrência de ação ou omissão a ela imputável (resolução voluntária ou culposa), seja em função de fatores externos à autuação do contratante que impossibilitam a execução do contrato, como, por exemplo, o caso fortuito, a força maior ou a insolvência (resolução involuntária).* E, “*com a resolução, as partes retornam à situação jurídica anterior ao contrato, já que esta forma de dissolução opera efeitos retroativos*” (**Manual de direito comercial**, SP: Saraiva, 2004, p. 482).

Daí porque, independente da culpa de uma parte ou outra pela rescisão do negócio, deve a MRV ser condenada na devolução de todos os valores pagos pelo comprador, com desconto de 10% para compensar eventuais prejuízos da vendedora, com correção monetária desde os desembolsos e juros a partir da citação.

Ademais, é incontroverso que, após o distrato, a unidade está disponível para nova negociação, o que exclui a possibilidade de retenção de outros valores, pois, a quantia equivalente a 10% do que foi pago bem remunera as despesas do negócio desfeito, e, é indubitoso que a unidade está disponível para nova negociação com terceiros.

Aliás, como bem fundamentou Sua Exa., a cláusula que prevê retenção de 8% do valor do contrato é abusiva, e, sua aplicação causaria enriquecimento ilícito da vendedora, o que não deve ser prestigiado.

Com relação às taxas de assessoria e cadastro, a Jurisprudência considera irregular esse proceder, pois, vai contra as

normas do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido:

RELAÇÃO DE CONSUMO – VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS – CONTRATO DE ADESÃO FLAGRANTEMENTE DESPROPORCIONAL – Cobrança de SATI sem efetiva demonstração de serviço prestado não inerente a atividade típica. Cobrança injusta. Condenação na restituição do valor acertada. Sentença mantida. Recurso conhecido, mas não provido. (JESP – RIn 00011975920118260016 – 1ª T.Cív. – Rel. Alberto Gentil de Almeida Pedroso – J. 25.11.2011)v94

RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. Compromisso de venda e compra. Corretagem. Ciência dos compradores. Pagamento devido. Valor abaixo dos praticados no mercado. Abusividade não vislumbrada. Cobrança em relação à assessoria técnico-imobiliária. Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem. Serviço que, de qualquer modo, não foi usufruído. Trabalhos de "cartório", com finalidade de elaboração do instrumento. Desmembramento do valor total do SATI. Cobranças indevidas. Venda casada. Restituição em dobro. Incidência do art. 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP; APL 0014883-50.2012.8.26.0577; Ac. 6334708; São José dos Campos; Quarta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Milton Carvalho; Julg. 08/11/2012; DJESP 03/12/2012)

Portanto, a r. sentença que bem decidiu a questão, não merece reforma, e, ante o exposto, voto *pele desprovemento do recurso*.

TEIXEIRA LEITE
Relator