

(TJSP; Apelação Cível 1003038-65.2016.8.26.0576; Relator (a): Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2019; Data de Registro: 19/12/2019)

APELAÇÃO. AÇÃO DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO C/C RESCISÃO CONTRATUAL.

Compromisso de compra e venda. Sentença de procedência parcial, com a rescisão do contrato e condenação das rés à devolução de todos os valores pagos. Insurgência pelas rés. RECURSO DA URBPLAN. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. Empresa que atuou no empreendimento, recebendo comunicação de prorrogação por parte da Prefeitura quanto àquele projeto, evidenciada sua atuação, em parceria negocial com a vendedora, mesmo que sem participação direta no instrumento de compra e venda. Teoria da Aparência. Hipótese de Responsabilidade Solidária. Pleito de restituição de despesas de intermediação que não decorre da alegação de abusividade da cobrança, mas sim da rescisão por culpa da vendedora, com pretensão de restituição de todos os valores pagos. Legitimidade reconhecida para a devolução dessas despesas, mesmo que destinadas a pagamentos de terceiros. MÉRITO. ATRASO VERIFICADO. Contrato que menciona prazo de 24 meses, segundo cronograma estabelecido, com possibilidade de sua prorrogação. Prevalência do prazo certo constante no contrato, afastada a validade da prorrogação genérica que deixa o consumidor em situação de manifesta desvantagem, sujeito ao arbítrio exclusivo do vendedor em relação a aspecto essencial do contrato, violando os deveres de informação, transparência e boa-fé contratual. Prazos da Lei nº 6.766/79 que vinculam somente as responsáveis pela implantação da infraestrutura do loteamento, não os compradores. RESCISÃO PELO COMPRADOR. Possibilidade. Pacto adjeto de alienação fiduciária que não obsta o pedido de rescisão pelo comprador. Hipótese em que o inadimplemento é do vendedor, que é também o credor fiduciário, e não instituição financeira, e para o qual não há comprovação de registro do contrato junto à matrícula do imóvel. Ausência de previsão contratual ou legal à rescisão que não significa vedação à sua ocorrência, afastando a alegação de violação ao pacta sunt servanda. Relação de consumo que obsta a perda das prestações pagas em desfavor do vendedor, sob pena de enriquecimento indevido. VALORES. Aplicação da Súmula 543 do STJ. Devolução integral, por força da culpa do vendedor pela rescisão, o que engloba todos os valores pagos, sem direito à retenção e incluindo-se despesas com intermediação. Hipótese em que o prazo prescricional aplicável é o decenal, do artigo 205 do CC, próprio a perdas e danos derivadas de ilícito contratual e para o qual a restituição

de valores é acessório do pedido de resolução. Precedentes STJ. Honorários fixados de forma coerente com os critérios do artigo 85, §2º do CPC. Manutenção. RECURSO DA BRASIL BROKERS. ILEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. Ação de rescisão contratual fundada em inadimplemento contratual da vendedora, atinente ao atraso na entrega das obras de infraestrutura, sem qualquer discussão em relação à atuação do intermediador, concluída ao tempo da compra e venda, e sem que haja questionamento quanto à validade da imputação do pagamento desse serviço ao comprador. Extinção do processo sem julgamento do mérito quanto à recorrente, com inversão da sucumbência. Sentença parcialmente reformada. RECURSO DA URBPLAN IMPROVIDO. RECURSO DA BRASIL BROKERS PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003038-65.2016.8.26.0576; Relator (a): Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2019; Data de Registro: 19/12/2019)