

TJ-SP vê má-fé em pedido de restituição de valores pagos por imóvel

Em votação unânime, a 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo reformou decisão de primeiro grau e negou um pedido de uma compradora de restituição total de valores pagos por uma sala comercial e por duas garagens comerciais que foram entregues com atraso de seis anos.

Reprodução



Reprodução TJ-SP reconhece má-fé em pedido de restituição de valores pagos por imóvel

Pela decisão, a autora deverá pagar o saldo residual da aquisição das unidades e expedir carta de sentença para fins de registro imobiliário da garagem já quitada. De acordo com os autos, a sala comercial e as vagas não foram entregues no prazo previsto devido a uma liminar que suspendeu a execução do empreendimento.

Mesmo após a decisão ser derrubada, com o argumento de que houve atraso na entrega do empreendimento, a compradora ingressou com ação para rescindir o contrato e receber 100% do valor pago acrescido de correção monetária. Porém, foi constatado que a pessoa jurídica que comprou o imóvel era, também, sócia da construtora.

Segundo o relator, desembargador Enio Zuliani, ficou comprovado que as partes agiram em total cooperação contra a liminar até o momento em que surgiram desavenças societárias, o que motivou o pedido de devolução integral dos valores pagos pela sala comercial – efeito financeiro mais vantajoso do que o recebimento da unidade, desvalorizada pela pandemia da Covid-19.

Para o magistrado, a rescisão contratual com devolução total dos valores pagos somente é possível de ser admitida quando a vendedora (construtora) age com culpa (ilícito contratual), o que não é a hipótese, pois ao se opor à liminar que suspendeu a entrega das chaves, juntas, as partes admitiram que esse fenômeno não tem força de compor o elemento culpa contratual.

“A autora não desistiu; ela imputa culpa (atraso) para rescindir e receber tudo o que pagou com atualização monetária por mais de seis anos e se isso for admitido, em parte ou de forma integral, as partes não retornam ao estado que se encontravam quando contrataram. O montante, com correção monetária, vai se agigantar e talvez supere o preço de mercado do imóvel pronto. E mesmo que não

superasse, não está correta essa solução, que somente é possível de ser admitida quando a vendedora (construtora) age com culpa (ilícito contratual)”, escreveu.

Para o relator, ficou evidenciada a má-fé da parte compradora. “A autora agiu como sócia até um determinado ponto e depois mudou, de modo que a rescisão, nesse contexto, representa um sacrifício injusto seja devolvendo 60%, 75% ou 100% das quantias pagas. A improcedência da ação representa uma garantia para a utilidade do negócio”, concluiu. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-SP.*

Date Created

23/09/2021