



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2022.0000546764

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001085-17.2021.8.26.0180, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, em que são apelantes PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados EDMILSON ALVES CARDOSO e ELIANE RIBEIRO.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U. sustentaram oralmente os advogados Adriana Pereira Dias, Camila Almeida Gilbertoni e Luiz Carlos Aceti Júnior", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 13 de julho de 2022

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Apelação nº: 1001085-17.2021.8.26.0180
 Apelante (s): Momentum empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro
 Apelado (s): Edmilson Alves Cardoso e outro
 Comarca: Espírito Santo do Pinhal - 1ª Vara Cível
 1ª Instância: 1001085-17.2021.8.26.0180
 Juiz (a): Roseli José Fernandes Coutinho

Voto nº 32556

EMENTA. Apelação. Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual, restituição de quantias e indenização por danos. Parcial procedência dos pedidos. Inconformismo das rés. Parcial acolhimento. Legitimidade passiva. Cadeia produtiva. Art. 7º, CDC Existência. Autores que postularam a desistência do negócio jurídico no prazo de 7 dias. Art. 26-A, Lei 6766/79. Ocorrência. Possibilidade. Honorários advocatícios que devem ser fixados com base no valor da condenação. Necessidade. art. 85, §2º, CPC. Aplicabilidade. Ajuste da r. sentença nesse sentido. Apelações parcialmente providas a esse fim.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 404/411, cujo relatório se adota, que assentou a parcial procedência dos pedidos formulados na ação de rescisão de contrato, restituição de quantias e de indenização por danos movida por Edmilson Alves Cardoso e Eliane Ribeiro em face de Momentum Empreendimentos, BMP Money Plus sociedade de Crédito Direto e Pick Money Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros.

Rescindido o contrato, foi determinada a devolução integral dos valores pagos pelos autores com juros de mora desde a citação e correção monetária desde o desembolso. O pedido de indenização por danos morais foi rejeitado.

Dada a sucumbência preponderante, as rés foram condenadas ao pagamento das custas processuais e dos honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Os recursos são apresentados pelas corrés Pick Money e Momentum Empreendimentos (fls. 417/438; 441/462). Resposta dos autores apresentada às fls. 468/484.

É o relatório.

Cuida-se de ação por meio da qual foi pretendido pelos autores a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel melhor descrito no processo, além da restituição das quantias pagas e da indenização por danos morais.

Foi relatado na petição inicial que os autores firmaram compromisso de compra e venda em 30/05/2021 relativamente ao lote de terreno localizado em Riviera de Santa Cristina, Arandú/SP, com a corré Momentum Empreendimentos, e cédula de crédito bancário com a corré BMP Money.

Arrependidos, dois dias após, notificaram a corré Momentum Empreendimentos da intenção de rescisão e postularam a restituição do valor pago naquela ocasião, de R\$3.290,02.

Além da rescisão e restituição de quantias, foi postulada a indenização pelos danos morais que afirmam terem experimentados, diante dos transtornos causados pelas rés.

Do recurso da Pick Money, cabe a nota de que não há que se falar em ilegitimidade passiva de parte, especialmente porque a cessão de crédito foi operada entre as empresas sem que tivessem os autores sido notificados a respeito, nos termos do artigo 290, do Código Civil. Não bastasse, deve ser considerada a cadeia de produção de bens e consumo, donde é aplicável o artigo 7º, do Código de Defesa do Consumidor, forte no fato de que todos os sujeitos de que alguma forma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

participaram na prestação do serviço podem ser acionados pelos consumidores para responderem pelos danos estes causados.

Acerca da garantia fiduciária, é bem de se ver que sequer isto poderia ser alegado, uma vez que os autores, dois dias após o compromisso de compra e venda, exerceram legitimamente seu direito de arrependimento, conforme consta no artigo 26-A, da Lei 6.766/79, dispositivo legal inserido pela Lei 13.786/2018. Nem se pode falar em transferência da propriedade fiduciária, portanto.

Outrossim, não surte o efeito desejado toda a argumentação sobre ser a cédula de crédito bancário título executivo e não poder ser comprometido o crédito em razão do arrependimento dos autores. A compra e venda somente foi possível em razão do financiamento mediante a emissão da cédula. Desfeito o negócio principal, o outro segue a mesma sorte, lembrando que o destinatário dos valores financiados foi a vendedora e com ela deverá haver o ajuste de contas.

Nesse sentido, não há desvinculação da relação jurídica entre a emissão da cédula e o compromisso de compra e venda, sendo o arrependimento exercido a tempo.

Contudo, tem razão a corrê quando se insurge com a base de cálculo para a fixação da verba honorária. De fato, havendo condenação, o percentual dos honorários advocatícios deve sobre o respectivo valor serem incidentes, não sendo o caso de ser considerado o valor da causa.

Assim, cabe a alteração da base de cálculo da verba honorária para que seja considerado o valor da condenação.

Sobre o recurso da corrê Momentum



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Empreendimentos, não haverá repetição das mesmas questões que são parelhas em ambos os recursos, devendo, à evidência, serem aplicadas aqui também.

Contudo, para que não parem dúvidas, transcreve-se o artigo 26-A, da Lei 6.766/79, com o acréscimo da Lei 13.786/2018:

“Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei:

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial”.

Demais disso, o contrato não está quitado, como asseverado pela corré Momentum, do contrário nem mesmo a vendedora poderia, por algum motivo, rescindi-lo e efetivar a consolidação da propriedade em suas mãos. A quitação da obrigação somente ocorreria com o pagamento de todo o valor que foi financiado pelos compradores, obrigação por estes assumida.

Em simples palavras, todo o financiamento onde o agente financeiro atua o valor integral do preço do imóvel é destinado ao vendedor e o comprador deve honrar com o pagamento, parcelado. Por isto, toda a argumentação sobre ter sido o preço pago à vista não beneficia a corré Momentum, porque a abordagem do tema deve ser outra.

Por fim, ajustada a base de cálculo dos honorários advocatícios, não há que se falar em sucumbência recíproca, como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

defendido pela corré Momentum, pois os pedidos de desistência e de devolução foram acolhidos, não acolhido apenas aquele ligado à indenização por danos morais. Logo, a sucumbência é mesmo preponderante das rés.

Do que foi falado, o recurso de ambas as rés é parcialmente provido para corrigir a base de cálculo da verba honorária advocatícia sucumbencial. E, diante do trabalho adicional realizado em grau recursal, impõe-se a fixação do valor de R\$200,00 a cada patrono das rés, a título de verba honorária sucumbencial.

Deve ser lembrado que se está diante do arrependimento exercido no prazo de sete dias, e não de mera rescisão contratual.

Ante o exposto, meu voto dá parcial provimento aos recursos das rés.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator