



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000491527

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 4000265-60.2012.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante/apelado SÉRGIO NUNES, é apelado/apelante AGROPECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA..

**ACORDAM**, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao recurso da ré. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Hector Carrillo (OAB 250028).", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIS MARIO GALBETTI (Presidente) e MARY GRÜN.

São Paulo, 17 de junho de 2015.

Miguel Brandi  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 14/14427  
Apelação Nº 4000265-60.2012.8.26.0309  
Comarca: Jundiaí  
Juiz(a) de 1ª Instância: Dirceu Brisolla Geraldini  
Apelante/Apelado: Sérgio Nunes  
Apelado/Apelante: Agropecuária Santa Luzia Ltda.

AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - Parcelamento do solo urbano – Loteamento não registrado – Impossibilidade de defesa sem a apresentação dos registros e contratos do imóvel – Negócio jurídico nulo – Devolução das quantias pagas que se impõe – Lucros cessantes – Autor que, face ao descumprimento contratual da ré, deixou de auferir a valorização natural do imóvel ao longo de cinco anos – Valorização que só foi auferida pela ré, que continua com a propriedade do bem – Danos materiais devidos – Apuração em sede de liquidação de sentença – Honorários advocatícios contratuais devidos – Princípio da reparação integral – Recurso do autor provido e da ré não provido.

Cuida-se de apelação, tirada contra a sentença de fls. 173/176 que julgou parcialmente procedente a ação declaratória c/c indenização por danos materiais, movida por SÉRGIO NUNES em desfavor de AGROPECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA.

A sentença declarou nulo o negócio realizado pelo “Instrumento Particular de Reserva de Imóvel” e condenou a ré a pagar ao autor a importância de R\$68.769,21, com atualização monetária pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde a data de cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Declarou a sucumbência recíproca.

Apela o autor (fls. 179/195), sustentando a reforma do julgado. Em suas razões, aduz que pelo princípio da restituição integral, a ré deve ser condenada ao pagamento dos honorários

contratuais firmados com seu procurador. Alega que a apelada, perita em incorporações de loteamento, prometeu a entrega do lote de terreno em curto espaço de tempo, com toda a infraestrutura comum a empreendimento deste jaez. Observa que tal promessa foi feita em 2008. Conclui que, caso tivesse sido cumprida a obrigação na data prometida, o apelante seria beneficiado pela valorização natural do imóvel, chegando ao patamar dos valores indicados por ele às fls. 18 a 24. Observa que a apelada continua proprietária da terra que foi prometida ao apelante, auferindo os benefícios da considerável valorização imobiliária dos últimos anos. Assevera que caso a apelada não seja condenada em lucros cessantes, ocorrerá o seu enriquecimento indevido, pois permaneceu com o capital do apelando por longo período. Lembra que o mercado imobiliário, nos últimos anos, trouxe aos proprietários de imóveis e investidores altos ganhos em razão da valorização que os bens de raiz tiveram. Finaliza pedindo a condenação da apelada a pagar as despesas processuais e os honorários de sucumbência.

Apela a ré (fls. 200/213), sustentando a reforma do julgado. Em suas razões, aduz que o falecimento do administrador da empresa e a demora para sua substituição, em razão da falta de consenso entre os herdeiros, atrasou as obras. Salientou que a situação é excepcional, visto que os únicos sócios e administradores da empresa apelante, que conheciam a sua real situação financeira e administrativa, já faleceram e a empresa ficou por dois anos sem administrador nomeado que pudesse responder aos anseios do apelado e, com isso, dar andamento ao registro do loteamento. Argumenta que não há fundamentação legal e fática cabível para que se conclua a prática de

qualquer ato ilícito por parte da empresa apelante.

Recurso preparado (fl. 196, fls. 214/215 e fl. 219), recebido (fl. 220) e contrarrazoado (fls. 223/231 e fls. 232/249).

É o relatório.

O recurso da ré não prospera e o do autor deve ser provido.

Em linhas gerais, o autor alega ter adquirido da ré dois lotes em um empreendimento residencial na cidade de Itupeva, em razão das promessas da ré de rápida valorização dos imóveis. No entanto, decorridos cinco anos, o loteamento não foi realizado, tampouco registrado no Cartório de Imóveis. Para resolver a situação, conta que foi obrigado a contratar advogado para o ajuizamento da presente ação, comprometendo-se a pagar ao causídico 20% (vinte por cento) do valor que viesse a receber. Pediu, assim, que fosse declarado nulo o instrumento particular firmado entre as partes, com a condenação da ré à devolução da quantia de R\$ 68.769,21, referente ao valor pago pelos lotes e ao corretor, pediu a condenação ao pagamento dos honorários advocatícios contratuais e pediu indenização por lucros cessantes, no importe de R\$ 160.000,00, referentes à valorização que os imóveis teriam ao longo desses últimos anos se a ré tivesse cumprido suas obrigações.

Pois bem.

O recurso da ré não convence, pois os problemas de gestão pelos quais passou não podem ser opostos ao autor, que nada tem a ver com eles.

A responsabilidade da ré é objetiva, porquanto decorre do risco da atividade.

Segundo Maria Helena Diniz, “a responsabilidade objetiva funda-se num princípio de equidade, existente desde o direito romano: aquele que lucra com uma situação deve responder pelo risco ou pelas desvantagens dela resultantes (ubi emolumentum, ibi onus; ubi commoda, ibi incommoda)” DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. São Paulo: Editora Saraiva, 2004, v.7, p. 48.

Segundo Savatier, “a responsabilidade, fundada no risco, consiste, portanto, na obrigação de indenizar o dano produzido por atividade exercida no interesse do agente e sob seu controle, sem que haja nenhuma indagação sobre o comportamento do lesante, fixando-se no elemento objetivo, isto é, na relação de causalidade entre o dano e a conduta do causador” (SAVATIER. Traité de la responsabilité civile. Paris, v. 1, p. 274).

Logo, as explicações da ré, em seu apelo, não têm o condão de afastar sua responsabilidade pelo seu inadimplemento obrigacional e pelos prejuízos experimentados pelo autor.

Há nexos causal entre a desídia da empresa ré e os danos experimentados pelo autor.

Assim, vê-se claramente que a venda levada a cabo pela ré foi ilícita e que não houve a regularização da situação.

Como bem fundamentado pelo juiz, “a Lei de nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do

*solo urbano, prevê, em seu art. 37, ser vedada a venda ou a promessa de venda de parcela de loteamento não registrado, não podendo o loteador fundamentar sua defesa nesta lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere (art. 46). Diante disso, necessário reconhecer ser nulo o negócio jurídico entabulado entre as partes, pois ilícito seu objeto (art. 166, I, Código Civil), o que leva ao acolhimento dos pedidos referentes à devolução das quantias pagas pelos lotes (R\$ 64.061,21 fls. 14 23/08/2007) e à corretora que intermediou o negócio (R\$ 2.708,00 e R\$ 2.000,00 fls. 16/17 25/08/2007), totalizando R\$ 68.769,21.”*

Destarte, a sentença deve ser mantida no capítulo da sentença que declara nulo o contrato e condena a ré à restituição do valor pago pelo autor quando da aquisição de dois lotes em um empreendimento residencial na cidade de Itupeva, mas deve ser reformada para garantir ao autor o direito aos lucros cessantes e aos honorários advocatícios contratuais.

Com relação à questão dos lucros cessantes, é notória a valorização imobiliária nos últimos anos, não podendo ser ela ignorada.

Caso a ré tivesse cumprindo sua obrigação e regularizado os bens imóveis em questão, procedendo ao competente registro, o autor certamente teria retorno de seu investimento.

Não se trata de indenização por dano hipotético, mas sim por dano certo, pois pode ser apurado pela realização de prova pericial em loteamentos registrados similares da região.

Como bem observado pelo autor apelante, durante todo o período em que a ré deixou de cumprir com sua obrigação de registrar e regularizar os lotes que prometeu vender, a apelada continuou proprietária da terra, auferindo os benefícios da considerável valorização imobiliária dos últimos anos.

Assim, os lucros cessantes devem ser reconhecidos e a realização de liquidação de sentença é medida que se impõe. Através dela, será verificado o ganho não auferido pelo autor, decorrente da valorização não alcançada pela falta de loteamento em consonância com o contrato firmado entre as partes, comparativamente aos valores de lotes do mesmo padrão e características do aqui debatidos.

O pedido para condenação da ré ao pagamento dos honorários advocatícios contratuais também deve ser julgado procedente.

Os honorários advocatícios contratuais foram previamente estabelecidos e compõe a reparação integral do dano.

No contrato de honorários celebrado entre o autor e seu patrono, relacionado aos instrumentos particulares de reserva dos lotes nº 24 e nº 32, ambos da quadra C do projeto de Loteamento denominado Induíá Eco Park – Itupeva, ficou convencionado que *“pelos serviços prestados e especificados na cláusula anterior, o contratado receberá a título de honorários, líquidos e certos, o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do que for efetivamente pago na(s) ação(ões) a ser(em) proposta(s)”*.

Como os honorários contratuais são retirados do patrimônio do lesado, para que haja reparação integral do dano sofrido,

o pagamento dos honorários advocatícios previsto na Lei Civil só pode ser o dos contratuais.

Sobre o tema Luiz Antonio Scavone Júnior pondera (*Do descumprimento das obrigações: conseqüências à luz do princípio da restituição integral*. São Paulo: J. de Oliveira, 2007, p. 172-173):

Seja como for, o difícil equilíbrio, exigido pela função social do contrato e pela boa-fé, demanda a restituição integral que deve ser extraída da Constituição Federal como princípio apto a valorar a interpretação das normas atinentes às conseqüências do descumprimento das obrigações, validando, no sistema, o vetusto *alterum no laedere* que, desde Ulpiano, demanda o respeito às esferas pessoal e patrimonial alheias.

A justiça, a par de suas diversas acepções, deve ser entendida e compreendida como critério de ordenamento da aplicação das normas, significando, no que pertine à restituição integral, nas palavras de Paulo Hamilton Sirqueira Junior, “a virtude de dar a cada um o que é seu”.

O Código Civil de 2002 determina que os honorários advocatícios integram os valores devidos a título de reparação por perdas e danos.

Os arts. 389, 395 e 404 do CC/02 estabelecem, respectivamente:

“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.”

“Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.”

“Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.”

Nesse tocante, é elucidativa a doutrina de Luiz Antonio Scavone Júnior (op. Cit., p. 172-173):

“Sendo assim, os honorários mencionados pelos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil, ressarcitórios, evidentemente não são aqueles decorrentes do Estatuto da Advocacia, ou seja, os honorários de sucumbência; de outro lado, são pagos diretamente pelo credor ao advogado e constituem em prejuízo (dano emergente) decorrente



da mora e do inadimplemento.”

(...)

“Assim os honorários atribuídos a título de sucumbência não se confundem como os honorários ressarcitórios, convencionais ou arbitrados.

Os honorários ressarcitórios, convencionais ou arbitrados, representam dispêndio do credor e, por essa razão, perdas e danos decorrentes do inadimplemento das obrigações, notadamente em razão da necessidade de contratação de advogado para efetivar o direito de receber o objeto da prestação da relação jurídica obrigacional.

Rompe-se, em razão do ordenamento jurídico, o entendimento corrente, porém equivocado, que decorria do direito anterior, segundo o qual apenas haveria lugar para a condenação do devedor nos honorários de sucumbência.

Não é crível, ante o princípio da restituição integral, que os honorários pagos pelo credor sejam por ele suportados sem qualquer ressarcimento pelo devedor, que a eles deu causa.”

Como o pagamento dos honorários advocatícios contratuais foi devidamente avençado (fls. 25/27), não havendo qualquer abusividade em sua fixação, deve ser ressarcido. Neste caso, o pagamento do avençado poderá ser feito diretamente pela vencida ao patrono do autor.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso da ré e dou provimento ao recurso do autor, determinando a apuração dos lucros cessantes experimentados pelo requerente em sede de liquidação de sentença e o pagamento dos honorários advocatícios contratuais.

É como voto.

**MIGUEL BRANDI**

Relator