



Votorantim deve indenizar por desistir de negócio em SP

03/06/2002

O Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, condenou as Indústrias Votorantim a pagar indenização de R\$ 425 mil por ter desistido de vender um terreno nas margens da rodovia Fernão Dias, em São Paulo. A Quarta Turma do STJ considerou que o comprador, Louis Albin, foi prejudicado pela desistência do negócio e atendeu parcialmente o seu pedido.

Em 1993, o terreno foi vendido por R\$ 172 mil. Albin havia desembolsado 10% do valor como sinal. Com a duplicação e ampliação das Rodovias Fernão Dias e Estrada Velha Bragança por causa da construção de anel rodoviário, o preço de mercado do imóvel tornou-se muito maior. Segundo avaliação de peritos, o terreno passou a valer R\$ 704 mil.

A decisão abre um novo precedente para os casos de indenização por lucros cessantes nas situações em que o comprador deixa de ganhar com valorização de um imóvel porque o negócio foi desfeito pelo vendedor. Como o comprador pagou apenas 10% do preço, os ministros entenderam que não seria justo que o grupo arcar integralmente com os lucros cessantes.

“Se para o promissário comprador que pagou a integralidade do preço a sua reparação deve corresponder à diferença entre o que pagou e o valor atual do imóvel – ou o valor pelo qual o promitente vendeu a um terceiro – essa indenização não pode ser igual para quem pagou apenas 10%, pois o sacrifício deste foi menor”, apontou o relator, ministro Ruy Rosado.

A decisão reforma o acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo. Os desembargadores haviam decidido que a indenização pela valorização do imóvel deveria ser calculado na mesma proporção do pagamento do preço (10%) e não da diferença integral entre o valor atual do imóvel e o preço acertado no negócio.

Em julgamento anterior, a mesma Quarta Turma, em processo relatado pelo ministro Dias Trindade, o entendimento havia sido diferente. O comprador prejudicado pela inadimplência do vendedor deveria receber a totalidade dos lucros cessantes. Para reforçar a tese, o ministro citou uma hipótese em que o comprador, embora tenha acertado negócio, não tenha efetuado qualquer pagamento inicial antes da desistência do contrato. Nesse caso, não haveria indenização qualquer a pagar.

Processo: Resp 403037

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2002-jun-03/votorantim_indenizar_desistir_negocio_sp/