

Consumidor - Compra e venda de imóvel - Contrato - Informação clara e correta sobre os valores - Dever do fornecedor - Omissão - Princípio da transparência - Negócio jurídico - Princípio da boa-fé objetiva - Não observância - Rescisão contratual - Culpa do vendedor - Quantias pagas - Devolução integral

Ementa: Apelação. Ação declaratória. Restituição de valores pagos. Princípio da transparência. Rescisão do contrato. Devolução integral.

- De acordo com o princípio da transparência previsto no Código de Defesa do Consumidor, consiste ônus do fornecedor bem informar o consumidor antes de formalizar qualquer avença.

- Deixando a vendedora de cumprir com o seu dever de informar sobre determinado produto oferecido ao consumidor, a rescisão do contrato se opera por sua culpa exclusiva, afastando-se a imposição ao comprador do pagamento de qualquer penalidade ou diminuição de valores a serem recebidos.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0534.10.001672-2/001 - Comarca de Presidente Olegário - Apelante: Lagoa Quente Resort Ltda. - Apelado: Jorge Endo - Relatora: DES. CLÁUDIA MAIA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 15 de março de 2012. - *Cláudia Maia* - Relatora.

Notas taquigráficas

DES. CLÁUDIA MAIA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Lagoa Quente Resort Ltda. contra a sentença de f. 118/123, proferida pela Juíza de Direito

Grazziela Maria de Queiroz Franco Peixoto, investida na Vara Única da Comarca de Presidente Olegário, por meio da qual julgou procedentes os pedidos da ação declaratória c/c pedido de restituição de valores ajuizada por Jorge Endo.

Nas razões recursais de f. 126/138, aduz que o autor possuía pleno conhecimento do verdadeiro valor ajustado, devendo-se a diferença posteriormente apurada ao pagamento do importe de R\$ 15.646,00 aos corretores que intermediaram a venda.

Afirma que o contrato assinado entre as partes se revestiu de legalidade, não dando qualquer motivo para a sua ruptura, a não ser por culpa exclusiva do autor, que reconheceu na sua inicial estar passando por dificuldades financeiras, mostrando-se correta a retenção dos valores pagos a título de corretagem e de sinal.

Contrarrazões recursais às f. 143/150, pelo desprovemento do reclamo.

É o relatório.

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de ação declaratória com pedido de restituição de valores pagos ajuizada por Jorge Endo contra Lagoa Quente Resort Ltda., pretendendo rescindir o ajuste de compra e venda de imóvel firmado com a ré, sob o argumento de que assinou proposta de compra e venda no valor de R\$ 115.900,00, com o pagamento no mesmo ato do valor de R\$ 5.795,00, referente à corretagem, e como sinal o valor de R\$ 12.794,00, mediante cheques pré-datados.

Aduz que, ao constatar que o contrato de compra e venda encaminhado para assinatura possuía o valor de R\$ 100.253,50, procurou a ré para esclarecer o motivo da diferença, tendo suas tentativas restado frustradas já que a empresa não atendia ou não retornava os seus telefonemas.

Assim, desconfiado da idoneidade da empresa, o autor decidiu desistir do negócio, promovendo a sua notificação extrajudicial, pugnano também pela devolução da quantia já paga, tendo a ré se prontificado a devolver somente a quantia de R\$ 2.897,00, compreendida como sinal.

Primeiramente, se mostra necessário ressaltar que a questão a ser examinada perpassa pelas diretrizes da Lei nº 8.078/90, cumprindo também examinar a presente celeuma à luz do princípio da boa-fé objetiva, previsto no art. 422 do Código Civil, que se caracteriza pela atuação proba das partes de acordo com determinados padrões sociais de lisura, honestidade e correção, de modo a não se frustrar a legítima confiança de outra parte.

Os deveres de conduta, sob tal prisma, são conduzidos pela boa-fé ao negócio jurídico, que instaura uma ordem de cooperação, proteção e informação, em via de facilitação do adimplemento, tutelando-se a dignidade e a solidariedade das partes envolvidas. Advém daí o princípio da informação, consistente no dever de esclarecer,

seja nas conversações preliminares, seja na fase contratual ou pós-contratual.

Cláudia Lima Marques bem define o princípio do dever de informar como aquele que

[...] impõe que o fornecedor, quando da contratação, dê ao consumidor a oportunidade de conhecer o conteúdo do contrato (veja art. 46 do CDC), de entender a extensão das obrigações que assume e a abrangência das obrigações da prestadora de serviços. Isso significa que o referido princípio inverte as posições entre consumidor e fornecedor, ou seja, o consumidor não precisa mais ter uma atitude ativa se quiser saber os detalhes do contrato; isto caberá ao fornecedor. (MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995, p. 283).

De acordo com o Código de Defesa do Consumidor, é ônus do fornecedor bem informar o consumidor antes de formalizar qualquer avença, estando tal princípio associado ao princípio da transparência, que obriga o fornecedor a prestar informação clara e correta sobre o produto a ser vendido ou sobre o serviço a ser prestado.

No caso dos autos, não resta dúvida de que o apelante não se desincumbiu do ônus do dever de informar ao consumidor.

Isso porque a proposta de venda registra que o valor da comissão pago pelo comprador a título de corretagem corresponde a 5% do valor do contrato e que os demais valores pagos no ato da assinatura da proposta se referem ao sinal dado em garantia de reserva (f. 25).

Sendo assim, o valor do contrato no instrumento particular de compromisso de compra e venda de f. 27/42, deveria ser R\$ 110.105,00 (R\$ 115.900,00 - R\$ 5.795,00 da corretagem), e não de R\$ 100.253,50, como posteriormente preenchido pela vendedora.

Se, de fato, foram pagos 13,5% do valor do contrato aos corretores, como defende a ré a fim de justificar a pretensão de devolver o sinal de somente R\$ 2.897,00, cabia à vendedora ter prestado a devida informação desde o início, mostrando-se compreensível a surpresa do autor ao deparar com valores totalmente discrepantes daqueles inicialmente apresentados pelo corretor, relacionados ao valor do ajuste, à taxa de corretagem e ao sinal dado como garantia do negócio.

Pela mera leitura comparativa dos dois documentos (f. 25/27)), chega-se à conclusão óbvia de que o valor integral da corretagem foi aquele constante da proposta (R\$ 5.795,00). O valor do sinal, a ser integralmente devolvido ao autor, é aquele que engloba os três cheques recebidos pela ré naquele ato, conforme registro feito no documento respectivo.

Assim, como concluiu a Julgadora *a quo*, deixando a vendedora de cumprir com o seu dever de informar sobre determinado produto oferecido ao consumidor, a rescisão do contrato se opera por sua culpa exclusiva, afastando-se a imposição ao comprador do pagamento

de qualquer penalidade ou diminuição de valores a serem recebidos.

Diante do exposto, nego provimento ao apelo, mantendo incólume a decisão fustigada.

Custas recursais, pela apelante.

DES. ALBERTO HENRIQUE - De acordo com a Relatora.

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA - De acordo com a Relatora.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO.