

**Imóvel - Contrato de compra e venda - Distrato - Restituição de valor pago - Devolução adstrita a evento futuro e incerto - Abusividade - Ofensa ao CDC - Inadmissibilidade do recurso - Alegação de razões dissociadas da sentença - Inocorrência - Impugnação dos fundamentos desfavoráveis efetivada - Coisa julgada - Ausência de manifestação judicial prévia - Acordo - Reforma pela via judicial - Possibilidade - Falta de interesse de agir - Inocorrência - Necessidade de obtenção da proteção do direito material - Existência**

Ementa: Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Distrato. Restituição de quantia paga vinculada a evento futuro e incerto. Ofensa ao código de defesa do consumidor.

- No caso dos autos, a cláusula contratual que fixou evento futuro e incerto para que os valores pagos pela apelada fossem restituídos é extremamente abusiva, ferindo o disposto no CDC.

- Em sendo assim, não pode prosperar a previsão do distrato, de restituição dos valores pagos apenas quando o imóvel fosse vendido, visto configurar desvantagem exagerada para a autora.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0079.08.409958-3/001 - Comarca de Contagem - Apelantes: C.M. Ltda. e outros - Apelada: A.L.F.D. - Relator: DES. TIBÚRCIO MARQUES**

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador José Affonso da Costa Côrtes, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR AS PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 9 de junho de 2011. - *Tibúrcio Marques* - Relator.

#### **Notas taquigráficas**

DES. TIBÚRCIO MARQUES - Trata-se de apelação interposta à sentença que, nos autos da "ação de rescisão de contrato cumulada com devolução de quantias pagas, perdas e danos e multa", movida por A.L.F.D. em face de C.M. Ltda. e outra, afastou a preliminar de coisa julgada e acolheu a preliminar de falta de interesse de agir da autora, em face do pedido de rescisão contratual, julgando parcialmente os pedidos formulados na inicial, para condenar as rés a restituírem à autora o

valor de R\$20.000,00, devidamente atualizado pelos índices da Corregedoria de Justiça, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Em razão da sucumbência recíproca, condenou as partes ao pagamento de 50% das custas processuais, bem como dos honorários advocatícios, estes fixados no percentual de 15% sobre o valor da condenação, isso para cada uma delas, suspensa a exigibilidade em relação à autora, porque deferida a gratuidade de justiça.

Opostos embargos de declaração às f. 110/112, foram estes rejeitados, conforme decisão de f. 114.

Inconformadas com os termos da sentença, as rés interpuseram recurso de apelação às f. 115/127, arguindo preliminares de coisa julgada e falta de interesse de agir.

No mérito, alegam impossibilidade de arrependimento do distrato firmado entre as partes.

Asseveram que não foi estipulado prazo para a venda do imóvel, "tendo em vista as oscilações e particularidades do mercado imobiliário".

Afirmam que não podem obrigar ninguém a comprar o imóvel, não sendo justo que se fixe um prazo para revenda.

Ao final, requer seja julgado improcedente o pedido de restituição de valores pagos, mantendo na íntegra o acordado entre as partes.

Contrarrazões às f. 130/143, arguindo preliminar de inadmissibilidade do recurso, visto que as razões seriam dissociadas da decisão recorrida.

No mérito, pugna pela manutenção da sentença.

Em síntese, este é o relatório.

I - Da preliminar de inadmissibilidade do recurso.

Em sede de contrarrazões, arguiu a apelada preliminar de inadmissibilidade do recurso, visto que as razões seriam dissociadas da decisão recorrida.

Infundado o inconformismo da parte.

Consoante norma inserta no art. 514, inciso II, do CPC, as razões do apelo são deduzidas a partir do provimento judicial recorrido e devem fustigar os seus fundamentos.

Assim, cabe à parte apelante apresentar os fundamentos de fato e de direito, quanto aos motivos de sua irresignação, capazes de justificar o pedido de nova decisão, o que se verifica na espécie.

A propósito, leciona Theotônio Negrão e José Roberto F. Gouvêa:

O apelante deve atacar, especificamente, os fundamentos da sentença que deseja rebater, mesmo que, no decorrer das razões, utilize-se, também, de argumentos já delineados em outras peças anteriores. No entanto, só os já desvendados anteriormente não são por demais suficientes, sendo necessário o ataque específico à sentença. Procedendo desta forma, o que o apelante submete ao julgamento do Tribunal é a própria petição inicial, desvirtuando a competência recursal originária do Tribunal (*Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*. 37. ed. Editora Saraiva, 2005, p. 590).

Com efeito, analisando as razões do recurso de apelação, verifica-se que as recorrentes impugnaram a sentença naquilo que lhes foi desfavorável, pretendendo a reforma.

Logo, se as razões da apelação não são diversas do objeto litigioso, não há que se falar em inadmissibilidade do recurso.

Rejeita-se a preliminar arguida pela apelada.

Conhece-se do recurso, eis que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

II - Da preliminar de coisa julgada.

Sustentam as recorrentes que as partes firmaram instrumento de distrato do contrato de compra e venda do imóvel.

Alegam que as partes promoveram uma transação lícita e válida.

Entendem que uma vez comprovada a transação extintiva das obrigações contratuais, através do distrato, seus efeitos se equiparam a coisa julgada, o que leva à extinção do processo, nos termos do art. 267, V, do CPC.

Infundada a alegação das recorrentes.

Segundo lição de Daniel Amorim Assumpção Neves:

Em todo processo, independentemente de sua natureza, haverá a prolação de uma sentença, que, em determinado momento, torna-se imutável e indiscutível dentro do processo em que foi proferida. Para tanto, basta que não seja interposto o recurso cabível, ou ainda que todos os recursos cabíveis já tenham sido interpostos e decididos. [...] a partir do momento em que não for mais cabível qualquer recurso ou tendo ocorrido o exaurimento das vias recursais, a sentença transita em julgado.

Esse impedimento de modificação da decisão por qualquer meio processual dentro do processo em que foi proferida é chamado tradicionalmente de coisa julgada formal [...].

[...] No momento do trânsito em julgado e da consequente geração da coisa julgada formal, determinadas sentenças também produziram nesse momento procedimental a coisa julgada material, com projeção para fora do processo, tornando a decisão imutável e indiscutível além dos limites do processo em que foi proferida. Pela coisa julgada material, a decisão não mais poderá ser alterada ou desconsiderada em outros processos (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito processual civil*. Editora Método, 2009, p. 458).

Como visto, não houve qualquer manifestação judicial sobre a matéria discutida nos autos.

Logo, o fato de ter sido celebrado um distrato entre as partes, nada impede que a autora busque a via judicial para receber os valores que ainda não lhe foram pagos.

Isso posto, rejeita-se a preliminar de coisa julgada.

III - Da preliminar de ausência de interesse de agir.

Alegam as recorrentes que a autora é carecedora do direito de ação por lhe faltar interesse de agir.

Segundo o conceito sugerido pelo Código Processual Civil, o interesse de agir surge da necessidade de se obter a proteção ao direito material perante o Poder Judiciário, ao fito de evitar um possível prejuízo.

Sobre o assunto leciona José Frederico Marques:

Existe, portanto, interesse de agir quando, configurado o litígio, a providência jurisdicional invocada é cabível à situação concreta da lide, de modo que o pedido apresentado ao juiz traduza formulação adequada à satisfação do interesse contrariado, não atendido, ou tornado incerto. Há, assim, o interesse de agir sempre que a pretensão ajuizada, por ter fundamento razoável, se apresente viável no plano objetivo. Interesse de agir significa existência de pretensão objetivamente razoável (*Manual de direito processual civil*. São Paulo: Saraiva, v. I, p. 159).

Conforme ensinam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery

existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático. (*Código de Processo Civil comentado e legislação processual civil extravagante em vigor*. 3. ed. Editora Revista dos Tribunais, p. 532.)

*In casu*, o interesse de agir da autora encontra-se presente, já que alega ter celebrado um distrato com as rés, ficando ajustado que receberia a quantia de R\$20.000,00. Contudo, passados mais de 7 anos da celebração do negócio, o valor não lhe foi pago.

Dessa forma, o recurso ao Poder Judiciário é útil e necessário para que a autora busque a satisfação de sua pretensão.

Rejeita-se, pois, a preliminar arguida.

IV - Do mérito.

Defendem as recorrentes, em resumo, a impossibilidade de arrependimento do distrato firmado entre as partes.

Realmente, o contrato de compra e venda, e o respectivo distrato, objetos da presente demanda, constituem atos jurídicos bilaterais. Entretanto, a aplicabilidade do princípio contratual do *pacta sunt servanda* vem merecendo ponderações e restrições da doutrina, acompanhada pela jurisprudência dos nossos tribunais, especialmente depois da instituição do Código de Defesa do Consumidor.

Como cediço, a massificação dos contratos, característica dos negócios modernos, acentua de grande maneira o desequilíbrio entre as partes contratantes, tornando injusta a vinculação destes às normas contratuais, normalmente impostas por apenas um.

Ao julgar caso análogo ao dos autos ponderou a ilustre Des.<sup>ª</sup> Maria Elza:

Se estivéssemos no século passado, período em que, em tese, as partes dispunham de certo equilíbrio contratual, seria válida a aplicação irrestrita dos princípios da autonomia da vontade do *pacta sunt servanda*, da liberdade contratual e igualdade contratual, todavia, na atual conjuntura, em que prevalecem a desigualdade e o desequilíbrio contratual, a utilização, de maneira indiscriminada e absoluta, daqueles princípios está a merecer ponderações e restrições do julgador.

No mundo contemporâneo, em que a regra é a contratação de massa, fica difícil querer se utilizar do paradigma contratual clássico, que se baseava na aceitação unânime e absoluta dos princípios da autonomia da vontade, do *pacta sunt servanda*, da igualdade contratual e da liberdade contratual, para solucionar os problemas contratuais modernos, pois sabe-se que, quase sempre, a aplicação daquele paradigma faz com que as decisões judiciais se tornem injustas, inúteis e ineficazes para os consumidores.

Assim, em que pesem os argumentos da apelante, em favor da força obrigatória dos contratos, sabe-se que a doutrina e a jurisprudência vêm admitindo, com base no art. 6º, inciso V, do Codecon, que, nos casos em que o cumprimento do contrato se apresente excessivamente oneroso para o consumidor, poderá o Judiciário, a pedido da parte, revisar o contrato, inclusive permitindo-se até a sua rescisão (AC 306.853-1, 4ª Câmara Cível do TA/MG, Rel.ª Juíza Maria Elza, j. em 23.08.2000).

A autonomia da vontade, antes compreendida como a irrestrita liberdade de contratar e de escolher o conteúdo das avenças, passou a sofrer interferências do Estado (dirigismo contratual), por meio de normas de ordem pública.

Hodiernamente, sobretudo após a vigência do Código Civil de 2002, a autonomia da vontade não constitui um poder absoluto, sendo limitada pela função social do contrato (art. 421 do CC).

Segundo leciona Nelson Rosenvald:

O ordenamento jurídico deve submeter a composição do conteúdo do contrato a um controle de merecimento, tendo em vista as finalidades eleitas pelos valores que estruturam a ordem constitucional (ROSENVALD, Nelson. *Código Civil comentado*. 2. ed. Barueri: Manole, p. 409).

A justificativa para a intervenção do Estado nas relações contratuais pauta-se na despreendida função das avenças. Segundo Nelson Rosenvald:

Atualmente, os contratos são instrumentos por excelência de circulação de riquezas, sendo que as trocas demandam utilidade e justiça, censurando-se, assim, o abuso da liberdade contratual (ROSENVALD, Nelson. *Código Civil comentado*. 2. ed. Barueri: Manole, p. 408).

Por tais motivos, cabe ao Poder Judiciário fiscalizar a observância da função social do contrato.

Logo, mesmo nas relações contratuais não amparadas pelo direito do consumidor, pode o Judiciário rever as normas estabelecidas na avença, como forma de prestigiar a função social do contrato e a boa-fé objetiva em detrimento da autonomia da vontade.

No caso em discussão, as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei 8.078/90.

É válido registrar que, nos termos do art. 3º, § 1º, do CDC, os bens imóveis são considerados produtos, para fins de declaração da relação de consumo.

Além disso, a apelada, pessoa natural, adquiriu, para fins pessoais, o bem objeto da lide de uma sociedade empresária, que comercializa imóveis com habitualidade, ou seja, está demonstrada a relação de consumo.

Assim, passa-se à análise da controvérsia com fulcro na legislação consumerista.

Extrai-se dos autos que as partes, após firmarem contrato particular de promessa de compra e venda de unidade habitacional para entrega futura (f. 09/22), puseram fim ao negócio, celebrando um termo de distrato na data de 19.09.2003 (f. 07/08).

No referido instrumento ficou estabelecido que as empresas devolveriam à autora a quantia de R\$20.000,00 (vinte mil reais), já deduzidas as despesas operacionais das promitentes vendedoras.

Contudo, não foi estabelecido prazo para a devolução da quantia, senão vejamos: “c) Este valor de devolução é fixo e será repassado para a Promitente Compradora, após revenda e recebimento do valor do imóvel” (f. 07).

Observa-se que o distrato fixou como condição para a restituição dos valores pagos pela autora a venda do imóvel.

Referida estipulação, sem sombra de dúvida, deixa a autora em situação de extrema desvantagem, já que vinculada a evento futuro e incerto.

O distrato foi celebrado em 19.03.2003 e, passados mais de 7 (sete) anos, o imóvel ainda não foi vendido nem a autora restituída dos valores desembolsados.

Conforme certificado pelo oficial de justiça, em 22.10.2010 (f. 100), o imóvel encontra-se alugado há mais de dois anos. Logo, as apelantes estão auferindo renda com o bem.

Por certo, as recorrentes nunca terão interesse na venda do imóvel, já que, nos termos em que celebrado, o negócio é extremamente vantajoso para elas.

Contudo, o mesmo não ocorre com a apelada, visto que, além de ter desembolsado a quantia de R\$24.527,75, concordou em receber apenas R\$20.000,00, sem que fosse estipulado qualquer prazo para a devolução.

O art. 6º, inciso V, do CDC dispõe que são direitos básicos do consumidor

a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Já o art. 51 do mesmo diploma legal previu que são nulas de pleno direito, entre outras,

as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

No caso dos autos, a cláusula contratual que fixou evento futuro e incerto para que os valores pagos pela apelada fossem restituídos é extremamente abusiva, ferindo o disposto no CDC.

Em sendo assim, não pode prosperar, como bem decidiu o Magistrado singular, a previsão do distrato, de restituição dos valores pagos apenas quando o imóvel fosse vendido, visto configurar desvantagem exagerada para a autora.

V - Dispositivo.

Mediante tais considerações, rejeito as preliminares e, no mérito, nego provimento ao recurso, mantendo inalteradas as disposições da respeitável sentença.

Custas recursais, pelas apelantes.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES TIAGO PINTO e ANTÔNIO BISPO.

*Súmula* - REJEITARAM AS PRELIMINARES E NEGARAM PROVIMENTO.