

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - FINANCIAMENTO HABITACIONAL - RELAÇÃO DE CONSUMO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE - DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL - CONTROLE JUDICIAL - POSSIBILIDADE

Ementa: Revisão de cláusulas contratuais. Financiamento habitacional. Repactuação dos encargos mensais por via judicial. Possibilidade. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

- O contrato faz lei entre as partes, mas pode ser alterado pelo juiz diante do desequilíbrio entre os contratantes, visto que se impõe o obrigatório controle judicial para restabelecimento do equilíbrio violado, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa.

- O Código de Defesa do Consumidor regula as relações de consumo e deve incidir sobre os contratos de compra e venda de imóvel por financiamento, pois consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como seu destinatário final, e serviço, a atividade colocada no mercado de consumo pelo fornecedor, sendo todos esses seus elementos caracterizadores, nos moldes dos arts. 2º e 3º da Lei 8.078/90.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.02.797812-1/002 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Theodoro Coelho Maciel - Apelada: Lakeville Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Relator: Des. UNIAS SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR SUSCITADA DA TRIBUNA. REJEITAR A PRELIMINAR E DAR PARCIAL PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 30 de março de 2006. -
Unias Silva - Relator.

Notas taquigráficas

Produziu sustentação oral pelo apelante o Dr. Dante Pires; e, pelo apelado, o Dr. Gustavo Corgosinho.

O Sr. Des. Unias Silva - Rejeito a preliminar, levantada da tribuna, de nulidade de sentença por incompetência do juízo.

O Sr. Des. D. Viçoso Rodrigues - Também tenho entendimento de que, se a sentença não se baseou somente na audiência, mas em outras provas, também não é nula a sentença proferida pelo Juiz substituto.

Acompanho o eminente Relator.

O Sr. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes - Quero registrar também que, em virtude do enorme volume de serviços no fórum, principalmente de Belo Horizonte, houve o entendimento da Corregedoria e da Corte Superior de até designar cooperadores para atuarem facilitando os trabalhos dos juízes titulares na realização de sentenças.

Da minha parte, como essa preliminar não foi levantada nas razões de recurso, também a rejeito.

O Sr. Des. Unias Silva - Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de ação declaratória, visando à revisão de cláusulas contratuais que Theodoro Coelho Maciel ajuizou em face de Lakeville Empreendimentos Imobiliários, cujos pedidos foram julgados improcedentes pela sentença de f. 627/631.

Iresignado, apela o autor às f. 643/668, asseverando, preliminarmente, nulidade da sentença, por ser esta inconsistente e apresentar vícios quanto à matéria fático-probatória. No mérito, alegou o autor que a recorrida omitiu informações do contrato, que as condições de pagamento praticadas estão em desacordo com o pactuado, que, da data da assinatura do contrato até o ajuizamento da ação, já pagou à ré o equivalente a 70% do valor base, que houve atraso de 11 meses na entrega do imóvel, que os juros ultrapassam o limite legal de 12% e que a planilha apresentada pela recorrente não é transparente.

Enfim, pleiteia a ilegalidade da cobrança dos juros, o reajustamento mensal das parcelas e a reconstrução integral do saldo do preço sem os juros embutidos, com as devoluções em dobro. Ainda, requer seja declarado o direito de o autor ter o saldo financiado nos moldes do SFH, arbitramento de penalidade em virtude do atraso na entrega das chaves, a devolução dos valores pagos a título de IPTU no período entre a data do contrato e a entrega das chaves, seja facultado ao autor ser ou não sócio usuário do Minas Tênis Náutico Clube, bem como a nulidade da cláusula que proíbe antecipação de pagamentos, da que estipula multa de 10% sobre as prestações em atraso, da que prevê vencimento antecipado da totalidade do saldo do preço, na inadimplência do autor, da que impõe ao autor cláusula mandato para representá-lo e de outras que se julguem abusivas.

Quanto à cautelar inominada, requer seja a mesma julgada procedente.

Contra-razões às f. 698/730. Este é o relatório.

Da preliminar de nulidade de sentença.

Pois bem, compulsando detidamente os autos, bem como a sentença expendida às f. 627/631, tenho por bem rejeitar a preliminar de nulidade da sentença.

É que o autor/apelante, ao ingressar em juízo com a ação de revisão de cláusulas contratuais, afirmou que: a Empresa Lakeville Empreendimentos Imobiliários Ltda. omitiu informações do contrato; que as condições de pagamento estariam em desacordo com o pactuado; que, da data da assinatura do contrato até o ajuizamento da ação, já pagou o equivalente a 70% do valor base; que houve atraso de 11 meses na entrega do imóvel; que os juros ultrapassam o limite legal de 12%; e que a planilha apresentada pela recorrente não era transparente.

Denunciou, outrossim, outras irregularidades no contrato, como venda casada e propaganda enganosa, culminando nos seguintes pedidos:

- a) a ilegalidade da cobrança dos juros;
- b) o reajustamento mensal das parcelas e a reconstrução integral do saldo do preço sem os juros embutidos, com as devoluções em dobro;
- c) o direito de o autor ter o saldo financiado nos moldes do SFH;
- d) o arbitramento de penalidade em virtude do atraso na entrega das chaves;
- e) a devolução dos valores pagos a título de IPTU no período entre a data do contrato e a entrega das chaves;
- f) seja facultado ao mesmo ser ou não sócio usuário do Minas Tênis Náutico Clube;

g) a nulidade da cláusula que proíbe antecipação de pagamentos;

h) a nulidade da cláusula que estipula multa de 10% sobre as prestações em atraso, fixando-a em 2%;

i) a nulidade da cláusula que prevê vencimento antecipado da totalidade do saldo do preço, na inadimplência do autor e

j) a nulidade da que impõe ao autor cláusula mandato para representá-lo.

Quando da sentença, o ilustre Juiz singular, já de início, especificou que seu entendimento seria o de que o contrato não poderia ser revisto. Tendo em vista, portanto, o entendimento pelo *pacta sunt servanda*, não seria o Magistrado compelido a rechaçar pedido por pedido, como sustentado pelo recorrente.

A compreensão do Julgador pela manutenção do contrato como um todo, bem como pela não-aplicação do Código de Defesa do Consumidor justifica as lacunas sobre os pedidos, não se tratando de sentença *citra petita*.

Os erros materiais alegados pelo recorrente, outrossim, não anulam a sentença, pelo que rejeito a preliminar suscitada.

O Sr. Des. D. Viçoso Rodrigues - De acordo com o eminente Relator.

O Sr. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes - De acordo com o eminente Relator.

O Sr. Des. Unias Silva - Do mérito.

Pois bem, de imediato, no mérito, tenho como aplicável na espécie o Código de Defesa do Consumidor.

É verdade que as partes possuem liberdade de contratar, vinculando-se através do princípio *pacta sunt servanda*. Não menos verdade, entretanto, que essa liberdade não é absoluta e, muitas das vezes, encontra barreiras em princípios basilares que informam, ainda que implicitamente, a

ciência jurídica enquanto instrumento de disciplina social, dentre eles aquele que veda o enriquecimento sem causa.

O Código de Defesa do Consumidor sepultou o princípio da autonomia da vontade se houver no contrato qualquer cláusula lesiva ao direito do consumidor. A capacidade intelectual da pessoa para compreender o que está contratando não lhe retira o direito de pleitear, em juízo, o reconhecimento de uma cláusula nula, qual seja sem efeito.

A propósito, diante da nova realidade social e econômica, não se pode apegar aos vetustos princípios da liberdade contratual, da igualdade das partes, da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos, para validar o desequilíbrio contratual presente nos contratos bancários de adesão. 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.

Assim, impõe-se a aplicação dos princípios e regras consumeristas que possibilitam garantir, de modo efetivo, o equilíbrio contratual entre fornecedor e consumidor.

Nesse passo, verificamos que todos os aspectos do contrato devem ser analisados sob os olhares do Código Consumerista, o que significa, desde já, que o prometido pela Empreendedora Lakeville em seus *folders* publicitários deve ser respeitado objetivamente.

Significa também que as cláusulas abusivas devem ser, sim, revisadas, podendo-se o poder contido no chamado contrato de adesão objeto da ação.

Ainda, verificando nos autos a relação de consumo, a verossimilhança da alegação ou quando for a parte hipossuficiente, segundo as regras de experiência, deve o julgador inverter o ônus da prova.

Ora, compulsando-se detidamente o feito, verificam-se juros anuais acima de 12%,

multa contratual de 10%, e não 2%, como previsto pela Lei do Consumidor. Verificam-se, também, no reajustamento das parcelas, juros embutidos, sem contar que o recorrente pagou IPTU em período em que não esteve de posse das chaves do imóvel.

No que concerne aos juros, não existe licitude jurídica em se aproveitar da difícil situação por que passa a economia nacional, impondo ao devedor juros excessivos, máxime se se considerar que, constituindo o ventilado acordo verdadeiro contrato de adesão, defeso é à empreendedora fixar, ao seu arbítrio, insuportáveis encargos financeiros, deixando o comprador sujeito à contingência de se submeter à sua vontade.

Com fulcro em tais considerações, entendendo que os juros permanecem limitados em 12% ao ano, tendo em vista o disposto no artigo 1º do Decreto 22.626/33, bem como o artigo 1.062 do Código Civil de 1916 c/c o § 3º do artigo 192 da CF/88 e artigo 25 do ADCT, que revogou o poder normativo do Conselho Monetário Nacional concedido pela Lei 4.595/64, já que o contrato objeto da execução foi celebrado quando em vigor estes dois últimos dispositivos legais.

De mais a mais, a ordem constitucional em vigor quando da celebração do contrato e do ajuizamento da ação, cuidava de aplicar a limitação dos juros em 12% (doze por cento) ao ano. Mesmo que se considere não auto-aplicável a norma do § 3º do artigo 192 da CF/88, qualquer regulamentação específica sobre juros não poderia fixá-los em patamar superior ao previsto em tal dispositivo constitucional, *data venia*.

Percebemos também que o informe publicitário da Lakeville Empreendimentos Imobiliários prevê o financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação, o que deve ser respeitado pelo recorrido, por ordem legal. Ou seja, se o recorrente possuir os requisitos legais para a obtenção de referido financiamento, a recorrida deverá aceitá-lo, nos termos do prometido quando da captação do cliente.

A venda casada, de outra sorte, não é permitida pelo Código de Defesa do Consu-

midor, pelo que deve restar consignado que é facultado ao recorrente decidir por sua participação ou não, como sócio, do Minas Tênis Náutico Clube. Tudo isso, claro, observadas as regras de ingresso ao clube.

Não há por que, de outro lado, proibir o apelante de efetivar pagamentos antecipados. É direito seu adiantar a dívida, tudo ainda de acordo com o Código de Defesa do Consumidor.

A imposição de multa de 10% (dez por cento), por atraso no pagamento representa valor muito elevado, sendo permitido ao Judiciário reduzi-la para 2% (dois por cento), em obediência à nova disposição do art. 52, § 1º, da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), alterado que foi pela Lei 9.298, de 1º.08.96.

A cláusula que prevê vencimento antecipado da totalidade do saldo do preço, na inadimplência do autor, e a que impõe ao mesmo cláusula mandato para representá-lo também não são regulares à luz da Lei Consumerista, de forma que devem ser tornadas nulas, com as conseqüências de direito.

Outra questão é a penalidade em virtude do atraso na entrega das chaves. Entendo-a correta, pois, vislumbrando detidamente o contrato, percebo que o mesmo fora redigido constando quase que tão-somente obrigações para o outorgado.

Qualquer atraso no pagamento das mensalidades pelo outorgado/autor acarretaria, obviamente, uma série de restrições e impedimentos, ao passo que o atraso por parte da empreendedora estaria amparado por exceções sem qualquer fundamento.

A outorgante, no item 4.9, f. 47, prevê:

Ressalvados os motivos de força maior e de origem alheios à vontade da Outorgante, a unidade ora compromissada deverá estar concluída, de acordo com o projeto de especificações, no mês de julho de 2001, admitindo-se um atraso não superior a 120 (cento e vinte) dias para a sua conclusão. No prazo acima, não se inclui o tempo necessário para

a execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, assim entendidos aqueles não especificados no citado memorial descritivo do Empreendimento.

Depois de ler e reler tal cláusula, podemos concluir que o recorrente teve até sorte em receber as chaves do imóvel na data informada, pois o contrato abre leque tão grande de exceções para a entrega na data aprazada que resta ao comprador aguardar indeterminadamente o término de sua moradia.

Além de se admitir atraso injustificado de 120 dias, prevê tempo indeterminado para serviços extraordinários, acessórios e complementares. O que são estes serviços não fora especificado, demonstrando o verdadeiro caráter da avença.

O mesmo tipo de liberalidade em relação a “atraso” não foi dado, repita-se, ao comprador.

Enfim, deve a apelada ser condenada a uma multa pelo atraso na entrega das chaves, multa esta cujo valor deve ser fixado, como é a praxe comercial, *vide* art. 335, CPC, no valor correspondente ao aluguel mensal de imóvel nas mesmas características do objeto do contrato, pelo prazo do atraso, após os 120 dias previstos no item 4.9 do contrato, até a entrega das chaves, valor este a ser apurado em liquidação de sentença.

O IPTU pago pelo autor no período em que ainda não tinha recebido as chaves também não era devido, obviamente, pelo que deverá ser compensado da dívida restante.

Não acato o pedido de devolução dos valores discutidos em dobro, uma vez que não houve prática de ilícito, e sim revisão de contrato abusivo. Todos os valores pagos indevidamente devem ser compensados da dívida pendente.

A análise da cautelar resta prejudicada, pois o mérito do recurso de apelação a abrange, em todos os termos.

Em face disso, analisadas as questões trazidas no recurso de apelação, rejeito a preliminar e dou parcial provimento ao recurso, determinando seja revisto o contrato para constar a ilegalidade da cobrança dos juros acima de 12% ao ano, o reajustamento mensal das parcelas e a reconstituição integral do saldo do preço sem os juros embutidos, o direito de o autor ter o saldo financiado nos moldes do SFH e o arbitramento de penalidade em virtude do atraso na entrega das chaves. Esta, a propósito, será apurada em liquidação de sentença e terá como base o montante de aluguéis que o autor teria pago enquanto não esteve de posse das chaves do imóvel. O período para aferição da multa é compreendido pelo primeiro dia após os 120 dias previstos no item 4.9 do contrato e o dia da entrega das chaves.

Determino ainda a compensação dos valores pagos a título de IPTU no período entre a data do contrato e a entrega das chaves, que seja facultado ao autor/apelante ser ou não sócio usuário do Minas Tênis Náutico Clube e anulo as seguintes cláusulas: a que proíbe antecipação de pagamentos, a que estipula multa de 10% sobre as prestações em atraso, fixando-a em 2%, a que prevê vencimento antecipado da totalidade do saldo do preço, na inadimplência do autor e a que impõe ao autor cláusula mandato para representá-lo.

As custas e honorários devem ser imputados ao apelado, nos termos da condenação singular, tendo em vista que o apelante decaiu de parte mínima do pedido - devolução em dobro dos valores.

Custas do recurso de apelação, *ex lege*.

O Sr. Des. D. Viçoso Rodrigues - De acordo com o eminente Relator.

O Sr. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes - De acordo com o eminente Relator.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR SUSCITADA DA TRIBUNA. REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM PARCIAL PROVIMENTO.

-:-:-