

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - CLÁUSULA CONTRATUAL - PREÇO - ABUSIVIDADE - PERÍCIA - INDEFERIMENTO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE

- Se o pleito tem como objeto a revisão da cláusula que trata do preço do bem adquirido pelo contraente, há que se lhe permitir a demonstração da ocorrência do vício alegado na formação originária do contrato, resultando da relação consumerista o direito do consumidor de pretender a modificação de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 454.997-7 - Comarca de Uberlândia - Relator: Juiz SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 454.997-7, da Comarca de Uberlândia, sendo apelantes 1ª) Realiza Construtora Ltda., 2ª) Marcelo Gonçalves Esteves e outra e apelados os mesmos, acorda, em Turma, a Oitava Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais DAR PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO E JULGAR PREJUDICADO O PRIMEIRO.

Presidiu o julgamento o Juiz Mauro Soares de Freitas (Vogal), e dele participaram os Juízes Sebastião Pereira de Souza (Relator) e Otávio de Abreu Portes (Revisor).

O voto proferido pelo Juiz Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 18 de fevereiro de 2005.
- *Sebastião Pereira de Souza* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Juiz Sebastião Pereira de Souza - São dois recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 194/201, que, nos autos da ação revisional de contrato proposta por Marcelo Gonçalves Esteves e Maria de Fátima Oliveira Esteves, em desfavor de Realiza Construtora Ltda., tendo como objeto o contrato de compra e venda de unidade imobiliária firmado entre as partes, julgou parcialmente procedente o pedido inaugural, declarando nulas as cláusulas contratuais relativas à previsão de juros em patamar superior ao limite legal, determinando a cobrança da comissão de permanência pelo INPC e reduzindo a multa moratória para o patamar de 2% e julgando improcedente o pedido de revisão do valor do preço contratado, entendendo que:

... o questionamento sobre o preço do imóvel não se apresenta em condições de ser alterado por força do contrato, não se vislumbrando nenhum vício de consentimento que pudesse macular de nulidade.

A primeira recorrente, Realiza Construtora Ltda., pretende, em suas razões de fls. 208/213, a demonstração de possibilidade da escolha do índice de correção monetária e da aplicação da multa contratual, pelos índices e valores determinados no contrato, discorrendo, ainda, sobre a ocorrência do julgamento além do pedido, não tendo sido requerida, na inicial, a alteração dos patamares dos juros incidentes no valor da avença.

Os segundos apelantes pleiteiam, inicialmente, a concessão do benefício da justiça gratuita. Em sede de preliminar, propugnam o acolhimento das seguintes prefaciais: (I) cerceamento de defesa consubstanciado no julgamento antecipado da lide, sem a produção da prova pericial técnica requerida, o que impossibilitaria a comprovação da formação superfaturada do preço do imóvel, um dos pedidos constantes do pleito revisional, cláusula, entretanto, cabível de revisão, em consonância com as determinações constitucionais e consumeristas, trazendo posicionamento doutrinário e jurisprudencial, com o fito de agasalhar sua tese e (II) inadequação da r. sentença apelada aos parâmetros da lide, discorrendo que a análise dos pedidos formulados pelos demandantes apelantes, no tocante aos juros e demais encargos, somente poderia ser apreciada após o julgamento da cláusula relativa ao preço do bem. Quanto ao mérito, ratificam a negativa de conhecimento prévio do teor contratual e o superfaturamento do preço contratado.

Contra-razões recursais às fls. 225/234, pelos segundos recorrentes, no sentido da manutenção da r. sentença apelada, em relação à revisão dos encargos firmados na avença. A primeira apelante não respondeu ao apelo, como certificado à fl. 271-v.

Comprovação do preparo recursal à fl. 273-TA, primeiro apelante.

Conheço dos recursos porque regulares e tempestivamente aviados, constatados os pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade recursal, passando, inicialmente, à apreciação do apelo interposto por Marcelo Gonçalves Esteves e

Maria de Fátima Oliveira Esteves, por razões de ordem prática.

I - Do recurso interposto por Marcelo Gonçalves Esteves e Maria de Fátima Oliveira Esteves.

O caso é o seguinte: os apelantes aforaram ação revisional de contrato de compra e venda de bem imóvel, em desfavor de Realiza Construtora Ltda., ora apelada, pretendendo a declaração de nulidade da cláusula contratual que previra o preço do imóvel, sob a alegação de que teria ocorrido superfaturamento em sua formação, pleiteando, ainda, a revisão das cláusulas relativas a juros, comissão de permanência, multa moratória, firmadas em valores incondizentes com os parâmetros legais. O MM. Juiz sentenciante julgou parcialmente procedente o pedido inaugural, declarando nulas as cláusulas contratuais relativas à previsão de juros em patamar superior ao limite legal, determinando a cobrança da comissão de permanência pelo INPC, reduzindo a multa moratória para o patamar de 2% e julgando improcedente o pedido de revisão do valor do preço contratado, entendendo que:

... o questionamento sobre o preço do imóvel não se apresenta em condições de ser alterado por força do contrato, não se vislumbrando nenhum vício de consentimento que pudesse macular de nulidade.

Inconformados, os demandantes interpu- seram o recurso de apelação em análise, requerendo, inicialmente, a concessão da justiça gratuita. Em sede de preliminar, propugnam pelo acolhimento das seguintes prefaciais: (I) cerceamento de defesa, consubstanciado no julgamento antecipado da lide, sem a produção da prova pericial técnica requerida, o que impossibilitaria a comprovação da formação superfaturada do preço do imóvel, um dos pedidos constantes do pleito revisional, cláusula, entretanto, cabível de revisão, em consonância com as determinações constitucionais e consumeristas e (II) inadequação da r. sentença apelada aos parâmetros da lide, discorrendo que a análise dos pedidos formulados pelos demandantes apelantes, no tocante aos juros e demais encargos, somente

poderia ser apreciada após o julgamento da cláusula relativa ao preço do bem. Quanto ao mérito, ratificam a negativa de conhecimento prévio do teor contratual e o superfaturamento do preço contratado.

Em primeiro lugar, concedo aos apelantes as benesses da justiça gratuita, suficiente, para a concessão do benefício pleiteado, a declaração prestada pelo advogado dos requerentes, regularmente constituído, constando do instrumento de mandato a outorga de poderes para a realização do pedido (fl. 31), tibia econômica não desconstituída pela apelada, a quem caberia, exclusivamente, o ônus de desconstituição daquele estado, nos termos do art. 4º da Lei 1.060/50.

Preliminar de cerceamento de defesa.

Os apelantes alegam a ocorrência de cerceamento de defesa, em vista do julgamento antecipado da lide pelo juízo primeiro, sem a produção da prova pericial técnica por eles requerida, que se prestaria à comprovação do superfaturamento do preço cobrado pelo imóvel.

Analisando detidamente o caderno processual, constato, de fato, que os requerentes pleitearam a produção de prova pericial, para a demonstração do “superfaturamento do objeto contratual” e “anomalias do financiamento contratado”, fls. 181/182, produção probatória não realizada, entretanto, em face do julgamento antecipado do pleito, nos moldes do art. 330, I, do CPC.

Pois bem, não obstante o entendimento esposado pelo MM. Juiz sentenciante, de prescindibilidade de realização de outras provas que não as constantes do feito, para seu julgamento, merece guarida o inconformismo, tendo em vista que a produção da prova pericial pleiteada afigura-se imprescindível à demonstração da ocorrência de abusividade na formação do preço do imóvel adquirido pelos recorrentes, um dos pedidos constantes da demanda revisional. Ora, se o pleito tem como objeto a revisão da cláusula que trata do preço do bem adquirido pelo contraente, há que se lhe permitir a demonstração da ocorrência do vício alegado na formação originária do contrato, resul-

tando da relação consumerista, como essa que se apresenta no caso dos autos, o direito do consumidor de pretender a modificação de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas (art. 6º, V, da Lei 8.078/90). Prevendo o mesmo estatuto legal, ainda, a impossibilidade de o fornecedor exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva (art. 39, V) e a nulidade das cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou seja, incompatíveis com a boa-fé e equidade (art. 51, IV).

Demonstrando a possibilidade de revisão de cláusula contratual que trate do preço do bem, objeto da avença, manifestou-se a jurista CLÁUDIA LIMA MARQUES:

O art. 6º do CDC traz uma novidade na proteção contratual do consumidor. Em seu inciso V, referido artigo permite que o Poder Judiciário modifique as cláusulas referentes ao preço, ou a qualquer outra prestação a cargo do consumidor, se ‘desproporcionais’, isto é, se acarretarem desequilíbrio do contrato, o desequilíbrio de direitos e obrigações entre as partes contratantes, a lesão. O Poder Judiciário, o Estado, em última análise, intervém na relação contratual de consumo, para sobrepor-se à vontade das partes, para modificar uma manifestação livre de vontade, para impor um equilíbrio contratual. Mais do que nunca este novo direito contratual do consumidor caracteriza as normas do CDC como intervenção estatal no espaço antes reservado para a autonomia da vontade, de acordo com os postulados sociais da nova teoria contratual do Estado de direito (*Contratos no Código de Defesa do Consumidor*, 3. ed., São Paulo: RT, p. 412).

E a proteção do contraente, ainda que não se subsuma ao conceito de consumidor, encontra respaldo também na legislação civil, que determina aos contratantes a observância dos princípios da boa-fé e equidade na relação contratual (arts. 421 e seguintes do CC/2002).

Assim, há que se permitir aos apelantes a oportunidade de demonstração de que a cláusula contratual atinente ao preço do bem adquirido se

dera em afronta aos princípios contratuais pertinentes, ensejando, após a regular instrução processual, a revisão da previsão, se comprovadas as alegações. O que não se permite é o reconhecimento da improcedência do pedido revisional, sem que se tenha concedido à parte que alegara a abusividade a demonstração do afirmado, pelos meios de prova pertinentes.

Corroborando o entendimento esposado, já se manifestou este Sodalício em hipótese análoga:

Ação revisional de contrato. Alteração da cláusula referente ao preço. Código de Defesa do Consumidor. Aplicabilidade.

- Estando o contrato sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, prevalece o interesse público e social, em detrimento da vontade das partes. Nesse contexto, é possível, em ação revisional de contrato, a modificação da

cláusula referente ao preço, demonstrada a prestação desproporcional.

- Recurso provido e sentença cassada (Ap. Cível nº 391.197-5, Rel. Juiz Roberto Borges de Oliveira, j. em 16.09.03).

Em face do acolhimento da presente preliminar, deixo de analisar as demais afirmações aduzidas pelos apelantes, restando prejudicado, ainda, o recurso de apelação aviado por Realiza Construtora Ltda.

Com esses fundamentos, dou provimento ao recurso aviado por Marcelo Gonçalves Esteves e Maria de Fátima Oliveira Esteves, para cassar a r. sentença apelada, em face da ocorrência do cerceamento de defesa, concedendo-se às partes o direito de produção das provas pleiteadas, prejudicado o apelo interposto por Realiza Construtora Ltda.

Custas, ao final, pela parte sucumbente.

-:-:-