

AÇÃO DECLARATÓRIA - NULIDADE - CLÁUSULA CONTRATUAL - FINANCIAMENTO - BEM IMÓVEL - SFH - PUBLICIDADE ENGANOSA - VINCULAÇÃO DAS INFORMAÇÕES - DEVOLUÇÃO DE PRESTAÇÕES - ARTS. 30 E 35 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO

- Na esteira dos arts. 30 e 35 do Código de Defesa do Consumidor, toda informação ou publicidade suficientemente precisa obriga o fornecedor. Assim, agindo ele de forma alheia ao divulgado, deve responder pelos consectários que daí decorrem, à escolha do consumidor.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 455.120-0 - Comarca de Jacutinga - Relator: Juiz SALDANHA DA FONSECA

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 455.120-0, da Comarca de Jacutinga, sendo apelante Collem Construtora Mohallem Ltda. e apelados Adriana Kênia e outros, acorda, em Turma, a Quarta Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais REJEITAR AS PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Juiz Saldanha da Fonseca (Relator), e dele participaram os Juízes Domingos Coelho (Revisor) e Antônio Sérvulo (Vogal).

Belo Horizonte, 02 de março de 2005. -
Saldanha da Fonseca - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Juiz Saldanha da Fonseca - O exame dos autos revela estar em pauta pretensão fundada no Código de Defesa do Consumidor em que os autores, denunciando a existência de propaganda enganosa, buscam nulidade de cláusula contratual e devolução de valores que, em decorrência dela, foram mensalmente pagos.

O juízo de origem, tomando por caracterizado o vício denunciado na inicial, julgou proce-

dente o pedido, nos termos em que submetido a exame (fls. 404/415-TA).

Não satisfeita, apela a ré (fls. 417/432-TA).

Conheço do recurso, visto que presentes os pressupostos de admissibilidade, para tanto, legalmente exigidos.

Entretanto, após analisar os elementos colacionados aos autos, dentre eles o acervo probatório, tenho que o juízo de origem emprestou solução adequada à questão litigiosa.

Preliminarmente - Extinção prematura do feito.

Requer a apelante, em preliminar, que seja extinto o processo, sem julgamento de mérito, com esteio no art. 267, I (indeferimento da inicial) e VI (falta de condições da ação), do CPC.

A par da arguição nesse sentido erigida, não vislumbro, nos autos, a ocorrência das máculas declinadas pela recorrente.

Quanto à petição inicial, esta não consigna, a meu ver, nenhum vício capaz de revelar a inépcia argüida com esteio no art. 295, parágrafo único, II e III, do CPC, visto esboçar conclusão compatível com a narração dos fatos, bem assim pedido juridicamente possível.

Assim, ocorre que a ré, deparando com seus contornos, produziu defesa útil, revelando, com isso, correta compreensão do pleito reivindicado pelos autores, ora apelados.

Na mesma ordem de idéias, insta registrar que a possibilidade jurídica do pedido exsurge de sua admissibilidade, em tese, no ordenamento jurídico.

Se, *in casu*, está em pauta ação proposta com escopo de ver declarada nulidade de cláusula contratual, com conseqüente devolução de valores, o pleito em seu corpo manuseado encontra amparo no direito positivo, sendo tudo quanto basta para elucidar a correlata viabilidade jurídica, então refutada pela recorrente.

Porque a petição inicial não ostenta inépcia sob o prisma de quaisquer dos argumentos declinados, rejeito a prefacial alçada e, com isso, a requerida extinção prematura do feito.

Preliminarmente - Conexão.

Pretende a recorrente reunião de causas por ela reputadas conexas, quais sejam processos distribuídos perante o mesmo juízo sob os nºs 1.327/02, 1.328/02, 1.332/02, 1.333/02, 1.334/02, 1.335/02, 1.336/02, 1.337/02, 1.338/02 e 1.339/02 (fl. 159-TA).

A par de assim aduzir, é certo, entretanto, que a apelante não trouxe aos autos elementos que possam viabilizar exame da alegada evidente "identidade do objeto e a causa de pedir de cada uma delas" (fl. 159-TA).

À falta das correspondentes petições iniciais, necessárias ao exame dos pressupostos ensejadores de conexão, perde terreno a prefacial alçada, que, dispensando maiores considerações, fica de plano rejeitada.

No mérito.

Com efeito, os autores, ora apelados, fundam sua pretensão na existência de propaganda enganosa veiculada pela ré, que, dizem, assim agindo, deve responder pelos consectários danosos que daí decorrem, a teor do art. 35 do CDC.

In casu, não divergem as partes quanto à natureza da relação havida, manifestamente lastreada na Lei 8.078/90.

Se assim ocorre, insta perquirir, à luz da fonte normativa epigrafada, a lisura do procedimento levado a cabo pela apelante e que, a essa altura, implicou a controvérsia instaurada.

Pois bem.

Verifica-se da prova carreada que, em verdade, valendo-se do folheto publicitário de fl. 24, a ré ofertou os imóveis ali especificados, fazendo consignar, além da planta de uma das

unidades habitacionais, o seguinte destaque: “100% financiado pela CEF”.

Veja-se, a propósito da referida propaganda, que nenhum registro sobreveio efetuado, em seu corpo, acerca da existência de valores outros, a serem cobrados em concomitância com o financiamento incumbido à Caixa Econômica Federal.

Dali igualmente não se infere ressalva de que o financiamento afeto à Caixa Econômica Federal, no percentual de 100%, não se referia a 100% do preço total de aquisição.

Justamente por isso tenho que a ré, após assim proceder, não pode furtar-se às informações que houve por bem divulgar, em particular no que tange ao financiamento para aquisição, em nenhum momento restritivo, conforme sustentado em defesa.

O Código de Defesa do Consumidor, além de vedar explicitamente a publicidade enganosa ou abusiva (art. 37), impõe vinculação direta entre a “informação ou publicidade” e o “fornecedor”.

Vale dizer, por conseguinte, que incumbe ao fornecedor responder pela divulgação, nos termos em que foi realizada.

Se, nos presentes autos, demonstraram os autores que, por ocasião da publicidade executada pela apelante, nenhum registro operou-se quanto aos limites ou alcance do financiamento, outra interpretação não pode ser emprestada à questão, senão de que, em verdade, referia-se esse financiamento ao total do preço de aquisição.

Isso, por aplicação do art. 37, parágrafo primeiro, do CDC, de onde se lê:

É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, *mesmo por omissão*, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem,

preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços (grifou-se).

Desse fato decorre, para os consumidores, o direito de aquisição do imóvel na forma divulgada, ou seja, segundo apenas financiamento a ser obtido junto à Caixa Econômica Federal, que, uma vez admitido pela instituição financeira, obsta a cobrança de quaisquer valores remanescentes pela construtora, aqui apelante.

E, a meu ver, em nada socorre à recorrente o fato de que a divulgação estampada no *folder* de fl. 24 teria circulado

... ainda na época da aquisição da área e obtenção do registro do loteamento, ocasião em que apresentou a proposta do empreendimento à CEF, que lhe assegurou, face à viabilidade e demanda da região, tão-somente o financiamento de 100% das unidades que seriam construídas, respeitados, no entanto, os limites de sua avaliação técnica e disponibilidade de recursos (fl. 165-TA).

Tal circunstância, ao revés, só faz cancelar a pretensão dos autores, na medida em que, se optou a ré por divulgar informações do negócio sem antes concretizar a liberação de valores junto à Caixa Econômica Federal, como afirma em sua contestação, somente a ela, ré, tocam os consectários de seu procedimento, não, todavia, aos consumidores.

E se, continuam os defendentes, “o agente financeiro jamais assegurou ou prometeu a quem quer que fosse o financiamento do preço total de cada uma das unidades que seriam comercializadas” (fl. 165-TA), tal informação, sob pena de incursão no art. 37 do CDC, exigia registro publicitário, o que, bem se vê, não corresponde ao folheto de fl. 24-TA.

O entendimento externado no corpo da r. sentença, pois, não se funda em “suposições”, como quer crer a apelante (fl. 424-TA), esprelhando, longe disso, estrita análise da publicidade levada a efeito, em nenhum momento excludente ou limitativa do financiamento nela divulgado, único apto a saldar o preço da venda.

De outra face, tenho que os documentos trazidos à colação pela ré, se provam os limites do financiamento, não provam sua natureza restritiva no conteúdo da divulgação levada a efeito. Aqui residia o objeto da prova imputada à recorrente, qual seja de que, quando da propaganda, seus elementos foram suficientemente elucidativos, repita-se, quanto ao suposto alcance restritivo do financiamento, ao qual, segundo afirmado pela defesa, impunha-se fossem paralelamente agregados recursos próprios.

A propaganda, pois, nos termos em que externada, vincula a ré, que, limitando-se a divulgar financiamento integral pela Caixa Econômica Federal, sem ressalva, limitação ou esclarecimento diverso, não pode, para consumir a venda, agregar ao contrato valores paralelos, denominados “recursos próprios”, exigindo do consumidor conduta diversa.

Daí advém, a meu ver, o acerto da r. sentença condenatória, que, em última análise, não atrai a reforma pugnada pela apelante.

Com tais fundamentos, conheço da apelação interposta, rejeito as preliminares nela erigidas e, no mérito, nego-lhe provimento, para, assim ocorrendo, manter a r. sentença proferida na origem, por seus próprios e bem-lançados fundamentos, dela não resultando, ademais, nenhuma afronta legal ou constitucional.

Custas recursais, pela apelante.

O Sr. Juiz Domingos Coelho - Adoto o relatório do d. Juiz Relator e com seu voto estou de acordo, porque recentemente tive oportunidade de decidir caso idêntico, em que era apelante a mesma construtora ora recorrente, assim ementado:

Apelação cível. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção. Oferta da construtora de 100% de financiamento pela Caixa Econômica Federal. Publicidade suficientemente precisa. Cláusula contratual que impunha o pagamento de parte do preço diretamente pelo promissário comprador. Nulidade em face dos arts. 30 e 35 do Código de Defesa do Consumidor.

- Não há como se reunir processos, sob o fundamento de conexão, se já houve neles prolação de sentença.

- Somente há a impossibilidade jurídica do pedido quando a pretensão, em tese, inexistente ou seja proibida pelo ordenamento jurídico.

- Se a construtora de imóveis oferece, através de publicidade, 100% de financiamento pela Caixa - Econômica Federal, não pode, depois, inserir no contrato celebrado com os consumidores cláusula exigindo valores próprios, além dos que financiados por aquela autarquia federal.

- Preliminares rejeitadas, sentença mantida (Ap. Cível nº 455.137-5, j. em 19.02.05).

Destarte, na esteira do voto do em. Juiz Relator, também rejeito as preliminares e nego provimento ao apelo.

O Sr. Juiz Antônio Sérvulo - De acordo.

-:-:-