

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANO MORAL EM CONDOMÍNIO

Recurso

Ap. 191.405-2/6

Tribunal

STJ

CLÁUSULA PENAL — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - CLÁUSULA ABUSIVA - BENFEITORIA - RESCISÃO CONTRATUAL - BEM IMÓVEL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE e, já qualificados, por seu procurador judicial infra-assinado, instrumento de mandato anexo, inscrito na OAB, Secção do, sob nº, com escritório profissional na Rua nº, nesta Capital, nos autos nº .../..., de Ação de Reintegração de Posse cumulada com Rescisão de Contrato, que lhe move, já qualificada, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar CONTESTAÇÃO, nos termos abaixo aduzidos. Síntese do processo Os peticionários firmaram com a Autora, em data de .../.../..., Compromisso de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, cujo contrato tem por objeto o apartamento residencial nº do Edifício, localizado na Rua nº, nesta Cidade, com área exclusiva de m² e área de uso comum de m², totalizando a área de m², com quartos, sala, cozinha, banheiro, e área de serviço. O valor do imóvel, estabelecido na Cláusula do referido contrato, foi de R\$ (...), cujas condições de pagamento ficaram estipuladas na Cláusula Alega a Autora, que as parcelas vencidas totalizam o total de R\$, aplicados correção monetária e juros contratuais, (juros de mora de 1% ao mês, multa contratual de 10%) e custas de protesto de títulos. Assevera ainda a autora, que as parcelas devidamente quitadas totalizam R\$, e que notificou os Réus constituindo-os em mora, mesmo havendo condição expressa de resolução. Pretendem a procedência da ação, objetivando a retomada da posse do imóvel, a rescisão do contrato e a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios. Os réus ajuizaram perante a Vara Cível, Medida Cautelar Inominada, com o intuito de obter liminar, que determine a paralização do pagamento na forma pactuada. A liminar não foi concedida e o processo prossegue. A onerosidade excessiva geradora do desequilíbrio financeiro dos Réus Os Réus pagaram a importância de R\$, (corrigida na forma do contrato), e não R\$, segundo notícia a petição inicial. Os Réus, até quando e quanto puderam, pagaram à Autora os seguintes valores, corrigidos até de: Entrada (.../...) R\$ 04 parcelas de = R\$ 13 parcelas de = R\$ 03 parcelas de = R\$ 01 parcela de = R\$ Total..... R\$ De conformidade com a planilha de fls., juntada pela Autora, os Réus têm a pagar o total de R\$, já vencidos. O apartamento, objeto o Compromisso de Compra e Venda, tem a área dem². Somando o valor pago corrigido até o mês de de, e o saldo de R\$, o apartamento custará R\$, ou seja, R\$, o metro quadrado. Esse mesmo apartamento custa aproximadamente R\$, o metro quadrado, o que resulta na quantia de R\$ Desta forma, com a quitação total do contrato, pagariam por um apartamento de mesma metragem e nas mesmas condições, quase o dobro do valor atual de mercado. A atividade da Autora é definida no art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, no ramo de construção, razão pela qual, a relação entre as partes é regida pelas regras do mercado de consumo. Assim, fundado no art. 6º do mesmo Código, os réus têm direito de verem alteradas as cláusulas contratuais, que tornam onerosa e impossibilitam o cumprimento da obrigação, que estabelece "in verbis": "V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas." Sobre a matéria a doutrina preconiza: "A primeira modalidade de proteção contratual do art. 6º, atribui ao consumidor o direito de alterar as cláusulas que registrem prestações desproporcionais (lesão), de forma a que se restabeleça a igualdade ou o equilíbrio contratual, já originariamente inexistente (art. 6º, II, segunda parte, e especificamente o inciso V, primeira fase). Basta

então a verificação da desproporcionalidade entre a prestação e contraprestação decorrente do contrato mesmo, isto é, entre o produto ou o serviço que recebe o consumidor e a contrapartida que lhe incumbe cumprir em favor do fornecedor, para que possa exercer a faculdade da modificação das cláusulas que já tornaram desigual a avença. Tal direito, entretanto, não assistiria ao fornecedor, visto que o "caput" deste art. 6º trata dos "direitos básicos do consumidor", do que se dissimiria, que cabe ao fornecedor assumir o risco de eventual contratação que lhe tenha sido desf