

# ARRENDAMENTO MERCANTIL

## REVISÃO DE CONTRATO

Recurso re -

IMÓVEL — PRESTAÇÕES - FIXAÇÃO DE VALOR PROVISÓRIO - REAJUSTE MENSAL - PACTA SUNT SERVANDA - INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

### EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA .....ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..... AUTOS N.º ..... , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º ..... , com sede na Alameda ..... , n.º ..... , nesta Capital, neste ato representada por seu sócio, Sr. .... , brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade expedida pela SSP/..... n.º ..... e inscrito no CPF/MF sob n.º ..... , por intermédio de seu procurador abaixo assinado (doc. ....), ..... , brasileiro, solteiro, advogado regularmente inscrito na OAB-.... sob n.º ..... , com escritório profissional na rua ..... , n.º ..... , nesta Capital, onde recebe intimações e notificações, vem com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., com fundamento no artigo 297 e seguintes do Código de Processo Civil, apresentar C O N T E S T A Ç Ã O à presente Ação para Nulidade de Cláusula Abusiva e Fixação de Valor Provisório de Prestações proposta por ..... , já qualificada nos autos em epígrafe, passando, para tanto, a expender as seguintes razões de fato e de direito: 1. Dos argumentos expedidos na inicial: Alega o Autor que as parcelas do preço avençadas no contrato, encontram-se respaldadas por cláusulas contratuais que afrontam os artigos 5º, XXXII e 170, V da Constituição Federal, o Código de Defesa do Consumidor, a exemplo do seu artigo 52, bem como o artigo 28 da Lei n.º 9.069/95 (que instituiu o Plano Real), pois: a) a correção estabelecida na Cláusula 3ª, § 2º, não obedeceria a periodicidade mínima permitida em lei; b) ao contrário do previsto na Cláusula 3ª, o CUB não seria o índice aplicável para a correção após a entrega das chaves do imóvel; e, c) os juros mensais, no seu entendimento, seriam capitalizados. Aduz, ainda, que a Cláusula 4ª, § 2º seria nula, em face do que dispõe a Cláusula 3ª, § 2º, segunda parte. Ao final propugna pela procedência da ação, com a condenação da Autora na restituição dobrada das quantias eventualmente pagas a maior, assim como nas verbas de sucumbência. Os argumentos expendidos na peça exordial improcedem. Senão vejamos: 2. Da contestação: 2.1 Preliminarmente 2.1.1 Defeito de representação Como se observa do instrumento público de fls. .... , o Autor outorga poderes para a Sra. .... , a fim de que a mesma o represente perante a empresa ..... e os cartórios e repartições públicas em geral, no trato de assuntos referentes ao imóvel objeto do contrato em análise. Como se vê, não houve a outorga de poderes para a representação do mesmo perante a Requerida, razão pela qual é de se ter como inexistente o instrumento de procuração, nos termos do artigo 37 do Código de Processo Civil, extinguindo-se o processo sem julgamento do mérito. Caso, todavia, Vossa Excelência entenda que a Sra. .... tinha poderes para representar o Autor perante a Requerida, o que se admite somente por amor ao debate, é de considerar que a procuração de fls. ... confere à Sra. .... , no máximo, poderes para substabelecer, mas não outorgar procurações. Assim o fazendo, mediante o documento de fls. .... , acabou por outorgar procuração em nome próprio e, o que é pior, com poderes da cláusula ad judicium et extra, o que não foi previsto no mandato de fls. .... Portanto, necessária a regularização da representação sob as penas do artigo 13, I do CPC. 2.2 No mérito Não sendo, entretanto, o entendimento de Vossa Excelência em acolher a preliminar acima argüida, a Requerida, fundada no princípio da eventualidade, passa a deduzir defesa de mérito, a fim de que as razões nele expostas sejam adotadas para o fim de reconhecer a improcedência da ação promovida em seu desfavor, com a consequente condenação do Autor nas verbas de sucumbência. 2.2.1 Da correção monetária e dos juros previstos no contrato Inicialmente, não se pode deixar de observar o princípio da força obrigatória dos contratos, pedra angular da segurança do ordenamento jurídico. Na

evolução histórica do contrato, doutrina, jurisprudência e lei jamais se afastaram da idéia de conceituá-lo como sendo o acordo de vontades, tendente a criar, modificar ou extinguir um direito. O contrato enfocado resulta da atualidade: as relações entre a população e o comércio são por meio de condições diversas impressas com antecipação. Em consequência do dinamismo do capitalismo econômico há formação de grandes empresas, conseqüentemente o aumento de produção e maior ampl