

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTACIONAMENTO DE "SHOPPING CENTER"

Tribunal

STJ

Relator

Renato Lima Charnaux Sertã

VALOR SUPERIOR AO TETO DOS JUIZADOS ESPECIAIS — CONTROVÉRSIA QUE AÇAMBARCA POR INTEIRO O CONTRATO - EXTINÇÃO DO FEITO

EMENTA

928 - VALOR SUPERIOR AO TETO DOS JUIZADOS ESPECIAIS - CONTROVÉRSIA QUE AÇAMBARCA POR INTEIRO O CONTRATO - EXTINÇÃO DO FEITO. Imóvel. Compra e venda parcelada. Alegação de propaganda enganosa. Pretensão à rescisão do contrato com a devolução das quantias pagas em dobro, acrescidas de indenização por dano moral. Demanda cujo valor corresponde ao do contrato, nos precisos termos do artigo 259, inciso V do Código de Processo Civil. Incompetência dos Juizados Especiais. Extinção do feito sem apreciação do mérito. A matéria posta a exame abarca pleito que envolve a fixação do exato valor da causa, para efeito de se consolidar, ou não, a competência dos Juizados Especiais, disciplinada pela Lei nº 9.099/95. Consoante assinalado na ementa supra, a autora se diz insatisfeita com as condições do lote de terreno que adquiriu, alegando ter sido vítima de publicidade enganosa. Pretende reaver as quantias já pagas, além de verba indenizatória moral. Em verdade, o que pretende a autora vem ser especificamente a rescisão do contrato que firmou. A entrega das verbas acima constitui mera consequência lógica do distrato forçado. A hipótese encontra-se claramente contemplada no artigo 259, inciso V do CPC, que determina que o valor da causa, em casos tais seja o valor do contrato. No caso o contrato imobiliário firmado tem valor superior ao teto dos Juizados Especiais. Observo que não se trata, aqui, de discutir algum dos itens do contrato, mas sim o ajuste por inteiro, isto é, as condições de habitabilidade e utilização da gleba que vem de ser adquirida, condições estas que, ao ver da autora, tornariam o imóvel imprestável ao fim a que se destina. Os precedentes do STJ reforçam, o "contrario sensu", tal raciocínio, eis que, para aquela egrégia corte, "quando a controvérsia não açambarca o contrato por inteiro, mas apenas um de seus itens, aplica-se o artigo 260 do CPC e não o artigo 259, V, do mesmo diploma legal" (STJ-JTJ 157/233). Assim, quando o que se discute é a própria essência do contrato, o dispositivo a aplicar vem a ser indubitavelmente o artigo 259, V do diploma processual. Por fim, observo que o alcance do verbete 2.3.3 dos Enunciados Jurídicos Cíveis e Administrativos dos Juizados Especiais (Aviso TJ nº 29 de 03.08.2005) concerne evidentemente a aquilatar a extensão do benefício econômico pretendido pela autora. No caso vertente, é evidente que a autora, ao pretender a rescisão do contrato, almeja não só receber de volta o que já pagou, como também livrar-se da dívida futura a que se obrigou. As duas grandezas somadas alcançam cifra superior ao teto do Juizado Especial, de modo que, mesmo à luz de tal Enunciado, não há outro caminho senão a declaração de incompetência do Juizado Especial "a quo". Sou, pois pelo acolhimento da preliminar de incompetência contida no recurso da parte ré, para se julgar extinta, sem apreciação do mérito, a presente ação, nos termos do artigo 51,II da Lei nº 9.099/95. Sem honorários. É como voto. Processo nº 05-42947-0. Segunda Turma Recursal Cível. Relator: Juiz Renato Lima Charnaux Sertã. Julgamento: 03/03/2006. Cadernos de Jurisprudência. Juizados Especiais. Editora Espaço Jurídico. Setembro de 2006. Vol. 018. Pág. 35 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2007, Ano LIX. Nº 701