

MANDADO DE SEGURANÇA

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Julgado em

05/04/1999

ÁREA DIVERSA DA AJUSTADA — RESCISÃO DO CONTRATO - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA

RESUMO

- ... Como se vê do relatório e da apelação, insiste a apelante em que o contrato de fls. 11 alude à área total de 22,71 m², que lhe foi realmente entregue, embora sendo, apenas 15,00 m² de área privativa e 7,71 m² de área comum, ambas com a correspondente fração ideal de terreno. - Ocorre que, mesmo se entenda atendida a metragem, por amor à discussão e homenagem aos ilustres patronos das partes, a cláusula 2.2., de fls. 11, é abusiva e ofensiva às relações consumeristas. - Efetivamente, a alusão à área total de 22,71 m² faz crer, à toda evidência, que se destinaria ela integralmente ao uso do adquirente, e não apenas parte, sendo maliciosa e de má fé a ocultação desse fato, no pacto de compra e venda. - Já tem entendido a doutrina que, ao lado dos princípios de dimensão coletiva, de inversão do ônus da prova, de responsabilidade por culpa objetiva e outra, caracteriza-se o Código de Defesa do Consumidor (Codecon), pelos princípios da confiança, da boa fé e da transparência. - Afirma a professora CLÁUDIA LIMA MARQUES, em seu primoroso trabalho "Contratos no Código de Defesa do Consumidor" que: "Resumindo, como reflexo do princípio da transparência, tem o novo dever de informar o consumidor, seja através da oferta, clara e correta (leia-se aqui, publicidade, ou qualquer outra informação suficiente, art. 30) sobre as finalidades do produto e as condições do contrato, sob pena de o fornecedor responder pelas falhas de informação sob pena de o contrato, por decisão judicial, não obrigar o consumidor," - Do mesmo modo, o Professor italiano GIUSEPPE JUDICA, em palestra proferida no Instituto dos Magistrados do Brasil aludindo ao princípio da transparência, adotado também no direito italiano, afirma que o contrato não pode conter cláusulas maliciosas de obscura interpretação, em desfavor do consumidor. - De outro lado, os princípios da confiança, pelo qual o consumidor não pode sofrer vício do produto, por inadequação ou falha na informação dita e responsabilidade da oferta. - O art. 18, do Codecon afirma que a disparidade com as indicações constantes do recipiente, embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária é considerada vício de qualidade do produto, acarretando a responsabilidade do fornecedor, com as consequências do art. 19, inclusive devolução do preço. - E o princípio da boa-fé, insculpido no art. 4º, do Código de Defesa do Consumidor, quando exige do estado a harmonização dos interesses dos participantes dos contratos consumeristas, é o princípio máximo orientador do código, proibindo a publicidade, e consequentemente a contratação enganosa e abusiva. - Tais considerações, e outras que se impoem ao exame da hipótese dos autos, deixam às claras ser maliciosa e de má fé a cláusula 2.2., de fls. 11, onde a construtora ocultou do comprador que a área que lhe estava vendendo não era inteiramente sua, mas apenas parte dela, eis que a outra seria de uso comum, sendo até discutível se poderia vendê-la a cada um dos condôminos, com cobrança de preço individualizada, sem que cometesse o crime previsto no Código, em seu art. 66. - Em síntese, correta está a sentença e merece ser confirmada, rejeitando-se o apelo "sub examine". Julgado em 06-04-1999 Revista de Direito, TJRJ. Vol. 42. Pág. 195 EMFOR 625

EMENTA

Se a construtora vendeu a área total de 22,71 m², sem ressaltar que parte dela (7,71 m²) seriam as partes comuns, agiu com malícia e má fé, agredindo princípios basilares do Código do Consumidor, e ensejando a rescisão contratual, por sua culpa, eis que o comprador não está obrigado a aceitar medidas menores, sendo sua a opção pela complementação da metragem, abatimento do preço ou rescisão contratual.