

RECURSO ESPECIAL Nº 1.243.984 - PA (2011/0049431-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ASSOCIACAO DO PESSOAL DA CAIXA ECONOMICA
FEDERAL/PA
ADVOGADO : MARCIO PINTO MARTINS TUMA E OUTRO(S) - PA012422
RECORRIDO : AUGUSTO DE JESUS DOS SANTOS REIS
ADVOGADO : AUGUSTO DE JESUS DOS SANTOS REIS (EM CAUSA
PRÓPRIA) - PA007522

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim
ementado:

RESCISÃO DE CONTRATO - COMPRA E VENDA PROMESSA
- IMÓVEL - CONDIÇÃO - FINANCIAMENTO - OBTENÇÃO -
INOCORRÊNCIA - FORÇA MAIOR - RESCISÃO - CULPA -
AUSÊNCIA - PARTES - RETORNO - STATUS QUO ANTE
MANTIDOS OS TERMOS DA SENTENÇA A QUO -
Considerando-se que a negativa do financiamento habitacional
pleiteado pelos promitentes compradores configura-se o motivo de
força maior, não sendo possível imputar-lhes qualquer culpa pela
rescisão do contrato, já que a não efetivação da avença decorreu de
circunstâncias alheias às suas vontades.
- Não sendo caracterizada a culpa das partes pela rescisão do
contrato de promessa de compra e venda, a sua situação deve
retornar ao status quo ante, com a devolução integral das parcelas já
pagas.
- À unanimidade, recurso de apelação improvido nos termos do voto
do relator.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões de recurso especial, alega a recorrente violação do artigo 6º da
Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, além de divergência jurisprudencial.

O acórdão recorrido foi publicado antes da entrada em vigor da Lei
13.105/2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de
Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Pois bem. Embora assista razão à recorrente quanto à inaplicabilidade da
lei consumerista ao caso dos autos, pois, segundo o entendimento pacificado neste

Superior Tribunal, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei 8.078/90, não merece reforma o acórdão recorrido.

Isso porque os institutos do Direito Civil de ausência de culpa de ambas as partes e violação do princípio do não enriquecimento sem causa - utilizados pelo Tribunal de origem para a confirmação da sentença de parcial procedência e suficientes para a manutenção do acórdão recorrido - não foram devidamente impugnados pela parte recorrente, atraindo a incidência da Súmula 283/STF.

Confirmam-se as razões da sentença e do acórdão que a confirmou:

O autor pretende com a presente ação, a rescisão contratual e a conseqüente devolução das importâncias pagas, com as devidas correções monetárias, condenação em perdas e danos, além de custas e honorários advocatícios, em razão de a requerida haver descumprido o contrato.

Entende este Juízo que a questão dos presentes autos deve se ater a análise das cláusulas estipuladas no contrato preliminar, realizado entre as partes, o qual se encontra devidamente formalizado, revestindo-se no Termo de Compromisso juntado aos autos às fls. 09 a 11, feito com o objetivo de aquisição de um imóvel, por parte do autor, localizado no Conjunto Orlando Lobato, na Rodovia Augusto Montenegro S/N, quadra "C".

Conforme se pode depreender da natureza jurídica do documento referido acima, em que pese tratar-se de um contrato preliminar, não se pode abstrair o fato de que se está diante de um verdadeiro contrato bilateral, onde a convenção faz surgir obrigações recíprocas para os contratantes, considerando relevante lembrar que, a prestação de cada uma das partes tem por razão de ser, e nexos lógico, a prestação do outro contratante; logo as partes ao assiná-lo, além de se vincularem aos termos nele estipulado, também se vinculam a característica apontada.

O autor, conforme se depreende dos autos, fls. 08, diz que cumpriu com sua obrigação contratual, obedeceu o previsto no item 6.1, pagando inclusive de uma só vez, o valor total calculado pelo Promitente Vendedor, a fim de constituir a poupança compulsória exigida, NCZ 23.508,17 (vinte e três mil, quinhentos e oito cruzados novos e dezessete centavos) padrão monetário a época, bem como, outras despesas como as taxas às fls. 14,15, e o seguro de

financiamento (fls. 15;16), garantindo assim a assinatura de um futuro contrato definitivo de Compra e Venda e de Financiamento, conforme consta na cláusula 8.8.4.

Em contrapartida, a requerida diz que não cumpriu com o ajuste final, em face das cláusulas 8.10 e 8.10.3, estipularem que o compromisso seria revogado quando a renda familiar do candidato, não satisfizesse o mínimo necessário para pagamento das prestações de amortização do financiamento, percebendo-se através da simples leitura da referida cláusula que essa apuração deveria ser realizada futuramente, em face do custo final que viesse a ser apurado para a respectiva unidade habitacional.

Dando continuidade a análise do Termo de Compromisso, a cláusula 8.11 prevê expressamente as consequências advindas da revogação do contrato, e conforme se vê, não consta entre as previstas (cláusula 8.11.1), a perda do valor pago a título de poupança e das outras despesas que foram feitas pelo autor, pelo motivo alegado pela requerida, em favor do Agente Promotor.

Observa-se justamente o contrário, ou seja que, a cláusula 8.11.2 prevê a devolução do montante depositado, a título de poupança compulsória, no caso de insuficiência de renda por parte do associado, ou melhor, quando a CEF negar face a este fato, a consequente concessão de empréstimo, que é o caso dos autos.

Sendo assim, estamos no campo do direito obrigacional, e, de acordo com o previsto no art. 1.056 do Código Civil Brasileiro de 1916, diploma legal vigente à época do fato, a parte requerida seria devedora e deveria responder por perdas e danos como quer o autor, pois não adimpliu realmente a obrigação, mas para tal condenação precisaríamos que essa tivesse agido com culpa, e que o autor, para isso cobrar, também tivesse preenchido perfeitamente as condições que lhe foram impostas, para a assinatura do ajuste final, que não o fez e diga-se, impostas, não pela vontade da requerida, mas por exigência de um terceiro, a Caixa Econômica Federal, comportamento que se enquadra na previsão do art. 1.092 do diploma legal referido acima.

Não se justifica assim a condenação da requerida em perdas e danos, porque não se encontra configurado o pressuposto maior para concedê-la, ou seja, a culpa da mesma, pois restou claro para este Juízo que se o negócio não se concretizou, frustrando a expectativa do autor foi em função da negativa do agente financeiro, a Caixa Econômica Federal, que não aceitou a renda do autor como suficiente para a assinatura do contrato, não possibilitando assim a

entrega da unidade habitacional com o respectivo financiamento.

Portanto, a questão colocada nos autos não diz respeito a apuração de responsabilidade civil, porventura ocasionada por ação ou omissão da parte requerida, pois faltam mesmo elementos suficientes nos autos para considerá-la inadimplente por culpa sua, existindo entretanto a necessidade de se reconstituir a diminuição econômica ocorrida no patrimônio do autor.

(...)

Logo o valor pago a título de poupança compulsória, bem como as demais despesas realizadas pelo autor, deverão ser corrigidas, a partir da citação e devolvidas ao autor em obediência aos princípios da Boa Fé Objetiva e da Função Social do Contrato que neste caso não pode ser esquecido sob pena de admitir-se o enriquecimento sem causa da parte requerida, possibilidade que nosso ordenamento jurídico não mede esforços para evitar.

(Sentença, fls. 106-113/e-STJ, sem grifos no original)

No caso em tela, não foi arguido cerceamento de defesa, pelo contrário, dentre outros, os princípios constitucionais fundamentais da ampla defesa e o devido processo legal se fizeram presentes, os quais foram plenamente observados, assistimos à presença dos ditames pertinentes a ordem legal, e a perseguição da Justiça, na pura acepção do termo.

(...)

Adentrando ao cerne primordial da controvérsia trazida aos autos cinge-se em averiguar a possibilidade de imputar-se a culpa pela rescisão da avença ao promitente comprador ou vendedor.

Incontroverso nos autos, o termo de compromisso para a compra e venda do imóvel litigado foi assinado entre as partes e está acostado às fls. 09/10.

No caso, embora o promitente comprador, ou seja, o autor AUGUSTO DE JESUS SANTOS REIS tenha apresentado comprovação de renda familiar quando da assinatura do termo de Compromisso colacionado à exordial, ficou incontroverso que no momento da entrega do imóvel a Caixa Econômica Federal - CEF, (instituição financiadora) não aprovou o financiamento, alegando que renda apresentada pelo autor tornou-se insuficiente para suportar o ônus, possivelmente diante das perdas salariais sofridas no lapso temporal entre a assinatura do mencionado documento e a concretização do negócio contratado, ou seja, a entrega do imóvel.

Desse episódio, entende-se que a obtenção do financiamento seria evento futuro e incerto, mas ao qual o cumprimento do contrato

subordinou-se a comprovação da renda familiar compatível com o financiamento pretendido.

Frustrada a avença, por fato não atribuível a qualquer das partes contratantes, mas sim a terceiro, não há que se falar na incidência de penalidades, mas, resolvido o contrato sem culpa, as partes devem retornar ao "status quo ante", restituindo ao comprador do imóvel, se já o houver recebido pelo vendedor, os valores pagos a qualquer título com os acréscimos legais.

(...)

Assim sendo, diante dos argumentos expendidos pela ré/apelante, de que não deu causa à inviabilização do negócio avençado, ou que não consta dos autos os cálculos pelo contador do juízo, assim como a alegada modificação por parte do magistrado quando da prolação da r. sentença das cláusulas estabelecidas espontaneamente entre as partes, o que entende como violação aos princípios da segurança jurídica a legislação pátria, configura-se inquestionável a qualidade de fornecedora da ré/ APCEF, pelo que se aplica o CDC à espécie conforme já mencionado alhures.

Em verdade, trata-se de contrato de financiamento habitacional apreciado na espécie de verdadeiro contrato de adesão, no qual as cláusulas não resultam do livre entendimento das partes, conforme apregoa a requerida APCEF. Entretanto, mesmo que assim fosse, com o advento do Código de Defesa do Consumidor - CDC - e nos termos do artigo 5º, XXXII, da Carta Magna, que estabelece ao Estado o dever de promover a proteção efetiva ao consumidor, sendo direito e garantia fundamental, ficou sendo possibilitada a sua revisão.

Neste sentido, impõe-se ao Poder Judiciário intervir nas relações contratuais, com fulcro no dispositivo acima mencionado e no artigo 6º, V, do CDC, quando se tornem excessivamente onerosas ao consumidor, resultando no agravamento substancial das obrigações assumidas contratualmente.

Portanto, por consequência lógica da aplicação do CDC, in casu, tem-se por imperiosa e correta a intervenção pelo judiciário nas cláusulas contratuais estabelecidas entre os litigantes sob a égide dos preceitos daquele Estatuto do Consumidor.

Vale destacar que, através da referida intervenção, não está a se negar validade ao pacta sunt servanda, mas apenas tornando relativo o referido princípio, face à função social do contrato e boa-fé das partes, conforme bem observou a magistrada sentenciante ao prolatar a decisão ora combatida, proporcionando, assim, a defesa do

consumidor em caso de pactos abusivos, sem que isto enseje insegurança jurídica, evitando-se a ocorrência do enriquecimento sem causa.

Nesta seara, pertinentes são as considerações lançadas acerca da matéria. Vejamos o entendimento Doutrinário e jurisprudencial da Corte Superior:

"Enriquecimento sem causa, enriquecimento ilícito ou locupletamento ilícito é o acréscimo de bens que se verifica no patrimônio de um sujeito, em detrimento de outrem, sem que para isso tenha um fundamento , jurídico". (FRANÇA, R. Limongi. Enriquecimento, sem Causa. Enciclopédia Saraiva de Direito. São Paulo: Saraiva, 1987).

"ENRIQUECIMENTO ILÍCITO (OU SEM CAUSA) - PRESCRIÇÃO - CORREÇÃO MONETÁRIA - I. Não se há negar que o enriquecimento sem causa é fonte de obrigações, embora não venha expresso no Código Civil, o fato é que o simples deslocamento de parcela patrimonial de um acervo que se empobrece para outro que se enriquece é o bastante para criar efeitos obrigacionais. II. Norma que estabelece o elenco de causas interruptivas da prescrição inclui também como tal qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe em reconhecimento do direito pelo devedor. Inteligência do art. 172 do Código Civil". (STJ - Resp 11.025 - SP - 3a T - Rel. Min.Waldemar Zveiter - DJU 24.02.92).

O julgado da lavra do Desembargador do TJDF - JERONYMO DE SOUZA, relator dos autos nº. APC2240690, 1ª Turma Cível, julgado em 13/02/1995, DJ 05/04/1995 p. 4.192, não discrepa, consigna que: "é nula a cláusula contratual que impõe a perda de todos os valores pagos pelo comprador, consoante disposto no art. 53 da lei número 8.078/90, nada abalando este direito o fato de haver sido culpado pela rescisão contratual, sob pena de propiciar-se o enriquecimento ilícito. Provimento parcial do recurso para devolução dos valores monetariamente pagos pelo comprador, devidamente corrigidos monetariamente."

(Acórdão, fls. 138-149/e-STJ)

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 02 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Relatora

