

Apelação Cível n. 2013.073686-8, de Joinville
Relator: Juiz Saul Steil

AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. IMOBILIÁRIA RESPONSÁVEL PELA INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO. PARCELAS DO IMÓVEL QUE FORAM PAGAS DIRETAMENTE À IMOBILIÁRIA ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO PARCELADO. AUSÊNCIA DE ESPECIFICAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL. VALOR DAS PRESTAÇÕES CONSTANTE NO CONTRATO QUE NÃO CORRESPONDIA AO EFETIVAMENTE PAGO PELOS AUTORES. DOCUMENTOS COMPROVANDO A PRÁTICA DE VINCULAÇÃO DO VALOR DAS PARCELAS AO SALÁRIO MÍNIMO VIGENTE A ÉPOCA DO PAGAMENTO. ILEGALIDADE. PRINCÍPIOS DA PROIBIDADE E BOA-FÉ CONTRATUAL NÃO OBSERVADOS. DETERMINAÇÃO PARA RECÁLCULO DO VALOR DEVIDO. VALORES PAGOS A MAIOR QUE DEVERÃO SER DEVOLVIDOS AOS AUTORES NA FORMA SIMPLES. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Restando comprovado nos autos que os valores constantes nas cláusulas contratuais estão em contradição com os pagamentos realizados pelos devedores, impõe-se a interpretação da forma mais favorável ao consumidor, (art. 47 do CDC), a fim de afastar as manobras contratuais realizadas pelos comerciantes, devendo ser adequado o valor do contrato ao real valor da negociação, o qual, quando da assinatura do acordo, foi dissimulado.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2013.073686-8, da comarca de Joinville (4ª Vara Cível), em que são apelantes André Luiz da Silva e outro, e apelados Dorival Casagrande Ramos e outro:

A Terceira Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Fernando Carioni, com voto, e dele participou o

Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcus Tulio Sartorato.

Florianópolis, 03 de dezembro de 2013.

Saul Steil
RELATOR

RELATÓRIO

André Luiz da Silva e Simone Pereira da Silva ingressaram com ação de revisão contratual contra Dorival Casagrande Ramos e Imobiliária Zattar Ltda., aduzindo terem adquirido dos réus, através de contrato de compra e venda, o lote nº 08 da quadra C do loteamento Dorival Casagrande Ramos, matriculado sob o nº 49.107.

Relatam que consta no contrato firmado entre as partes que o pagamento do imóvel seria realizado mediante a entrega do valor de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) a título de entrada e, o saldo devedor seria financiado em 168 parcelas de R\$ 570,00 (quinhentos e setenta reais) cada uma. Todavia, o valor ajustado não condiz com o valor efetivamente pago haja vista que o valor das prestações estava vinculado ao salário mínimo vigente a época do pagamento.

Narram que o reajuste das parcelas pelo salário mínimo onera demasiadamente as prestações do imóvel, impossibilitando o adimplemento da obrigação.

Relatam que ao iniciarem as construções sobre o lote, respeitaram as demarcações fornecidas pelos réus, porém, as mesmas estavam equivocadas ocasionando na invasão de parte do lote de nº 17 da quadra C e, atualmente estão sendo pressionados pelos demandados para demolir a construção.

Pleitearam pelo deferimento da tutela antecipada para reconhecer a ilegalidade de reajuste das prestações pelo salário mínimo vigente, compelindo os réus a reduzir o valor das parcelas vincendas do contrato firmado entre as partes.

Requereram a procedência da ação para que seja vedado o reajuste das parcelas pela variação do salário mínimo vigente, determinando a redução das parcelas vincendas, condenado os réus à devolução em dobro de todos os valores pagos a maior. Pleitearam pela concessão do benefício da justiça gratuita.

Instruíram a inicial com documentos (fls. 13-52).

Pelo despacho de fls. 58-60, foi indeferido a postulada antecipação dos efeitos da tutela. O benefício da justiça gratuita foi concedido aos autores.

Regularmente citados, os réus apresentaram contestação (fls. 72-99), arguindo preliminarmente a ilegitimidade passiva da ré Imobiliária Zattar Ltda., haja vista que não participou do negócio realizado entre os autores e o réu Dorival Casagrande Ramos.

Alegam a ocorrência de ausência de pressupostos para o ajuizamento da ação, pois não está comprovada a alegada onerosidade excessiva das cláusulas contratuais.

Ainda em preliminar, arguíram a carência de ação por falta de interesse de agir, tendo em vista que no contrato firmado entre as partes as parcelas foram fixadas no valor de R\$ 570,00 (quinhentos e setenta reais), inexistindo menção de que as mesmas seriam reajustáveis pelo salário mínimo.

No mérito, disseram que não restou comprovada a onerosidade excessiva das prestações, as quais foram pactuadas por livre e espontânea vontade

pelas partes, havendo a nítida tentativa dos autores em alterar o valor do contrato, criando um novo parcelamento, ferindo a boa-fé dos negócios jurídicos.

Relatam que pelos autores foi requerido que o valor das prestações não fosse superior a um salário mínimo razão pela qual foi fornecido desconto para todos os pagamento efetuados pontualmente pelos compradores.

Alegam que em razão da medição equivocada do terreno, proporcionaram aos autores uma área maior não havendo nenhum prejuízo causado aos adquirentes.

Impugnaram o pleito de restituição em dobro dos valores pagos a maior e, pleitearam pelo julgamento antecipado da lide.

Requereram o acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva da ré Imobiliária Zattar Ltda. e, no mérito, a improcedência da ação. Juntaram documentos (fls. 100-109).

Réplica às fls. 116-127.

Sobreveio sentença (fls. 135-142), julgando parcialmente procedente a presente ação para retificar a cláusula sexta do instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel de fls. 32-36, no que se refere ao índice de reajuste, prevalecendo o índice do IGP-M, se for mais benéfico aos autores, do contrário aplica-se o índice INPC, mantendo-se o valor da parcela em R\$ 570,00 (quinhentos e setenta reais), conforme estabelecido na cláusula 2ª do referido contrato às fls. 32-36, para cobrança das prestações subsequentes; condenar a ré à restituição, na forma simples, de eventuais valores cobrados de forma indevida, a serem apurados em liquidação de sentença, acrescidos de correção monetária a contar do efetivo desembolso, observando-se o índice contratualmente estabelecido (IGP-M) e juros de mora a partir da citação no patamar de 1% ao mês. A ação foi julgada extinta com relação a ré Imobiliária Zattar em razão da ilegitimidade passiva.

Irresignados com a prestação entregue, os autores interpuseram recurso de apelação (fls. 146-151), arguindo a legitimidade passiva da ré Imobiliária Zattar Ltda., haja vista que foi a responsável pela intermediação do negócio recebendo os valores decorrentes do contrato de compra e venda.

Alegam que no momento da concretização do negócio restou ajustado que o valor das parcelas corresponderia a um salário mínimo vigente a época do pagamento, razão pela qual deve ser fixado o valor da prestação no importe de R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais) em razão de ser este o valor correspondente ao salário mínimo vigente a época da assinatura do contrato.

Requereram o provimento do presente recurso para que seja declarada a legitimidade passiva da ré Imobiliária Zattar Ltda., bem como para fixar em R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais) o valor da prestação.

Pela petição de fls. 153-154, a ré Imobiliária Zattar Ltda. opôs embargos de declaração, sendo acolhido às fls. 157 para constar na parte dispositiva: "a) ante o exposto, julgo extinta a ação de revisão de contrato promovida por André Luiz da Silva e Simone Pereira da Silva em face de Imobiliária Zattar, com fundamento no artigo 267, VI, do CPC, em face da ilegitimidade passiva ad causam, permanecendo inalterada no restante".

Contrarrazões às fls. 163-178.

Os autos ascenderam a esta Corte sendo redistribuídos a este Relator para julgamento.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso porquanto presentes os pressupostos para sua admissibilidade.

Da legitimidade da ré Imobiliária Zattar

Insurgem-se os autores/apelantes contra sentença de primeiro grau que acolheu a ilegitimidade passiva da ré Imobiliária Zattar.

Alegam que a ré deverá ser mantida no polo passivo da ação haja vista que foi a responsável pela intermediação do negócio recebendo os valores decorrentes do contrato de compra e venda.

Sabe-se que a legitimidade é uma das condições da ação e na ausência desta a pretensão das partes não pode ser analisada, acarretando por consequência a extinção do feito sem o julgamento do mérito, nos moldes do art. 267, VI, do CPC.

A legitimidade de parte, por tratar-se de condição da ação, é requisito de validade do regular processamento do feito, podendo, por isso, ser conhecida pelo magistrado de ofício e em qualquer grau de jurisdição.

Indispensável ao caso mencionar as palavras do professor Vicente Greco Filho a respeito da legitimação das partes:

"A legitimação, para ser regular, deve verificar-se no pólo ativo e no pólo passivo da relação processual. O autor deve estar legitimado para agir em

relação ao objeto da demanda e deve ele propô-la contra o outro pólo da relação jurídica discutida, ou seja, o réu deve ser aquele que, por força da ordem jurídica material, deve, adequadamente, suportar as consequências da demanda. Usando os exemplos acima referidos, o réu da ação de cobrança deve ser o devedor; da ação de despejo, o locatário; da ação de reparação de dano, o seu causador". (Greco Filho, Vicente. Direito processual civil brasileiro, volume 1: (teoria geral do processo e auxiliares da justiça - 21ª edição. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 83).

Do repertório jurisprudencial desta Egrégia Corte de Justiça, colhe-se o seguinte julgamento:

(...) "A legitimidade das partes tem como escopo estabelecer o contraditório entre as pessoas certas, porque o processo visa a sanar controvérsias e não curiosidades. [...] Por seu turno, a legitimidade apresenta duplo aspecto, a saber: ativo e passivo; por isso, ambas as partes devem ser os reais destinatários da sentença de mérito. Assim, não basta que A seja, no plano do direito material, o credor, senão que B também seja o seu devedor para que, no processo, a legitimação considere-se preenchida. A dívida do sócio, por exemplo, não pode ser cobrada da sociedade e vice e versa, sob pena de ilegitimidade passiva. A verificação dos sujeitos da pretensão no plano material é de capital importância para a fixação da "legitimatío ad causa ativa e passiva" (FUX, Luiz. Curso de direito processual civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 157). (Apelação Cível n. 2009.021782-2, de Tubarão. Relator: Des. Fernando Carioni, em 25/08/2009)

Comprovam os autos que, os autores/apelantes adquiriram o lote nº 08, da quadra C, localizado no loteamento Dorival Casagrande, cuja negociação foi intermediada pela ré imobiliária Zattar.

Infere-se ainda, que apesar de ter intermediado a negociação, aproximando as partes para concretização do negócio, a ré imobiliária Zattar recebeu todos os valores referente ao pagamento das prestações do imóvel em razão de ser a administradora do loteamento (fls. 37-49).

Obviamente, a ré foi a responsável pela elaboração do contrato de fls. (fls. 32-36), sendo devidamente remunerada para atuar como mediadora do negócio e, portanto, assumiu todas as responsabilidades inerentes a este.

Assim, havendo a participação da ré na intermediação do negócio recebendo os valores decorrentes do contrato de compra e venda, impõe-se a manutenção da imobiliária Zattar no polo passivo da ação.

Em caso análogo, este Tribunal de Justiça se manifestou no sentido de manter no polo passivo da ação a imobiliária responsável pela intermediação do contrato de compra e venda:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PERDAS E DANOS E DEVOLUÇÃO DE PARCELA PAGA. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE AD CAUSUM. PRELIMINAR AFASTADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. Trata-se de apelação cível proposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual com perdas e danos e devolução de parcela paga, declarando a rescisão do contrato de cessão de direitos sobre imóveis celebrado entre a autora e os réus, condenando-os solidariamente a restituir à autora o valor já pago. Descontente com a condenação, a empresa ré apela alegando ilegitimidade ad causum e inexistência de solidariedade. **Colhe-se dos autos que a apelante atuou**

na frente do negócio, tendo, além de intermediar a venda, confeccionado o contrato, cobrado e recebido o início do pagamento, encaminhado e elaborado projetos bem como dirigido-se até o cartório de registro de imóveis. Sabe-se que "havendo elementos objetivos suficientes nos autos a comprovar, além da intermediação no negócio jurídico de compromisso de compra e venda entre a parte autora e o vendedor, assim como omissão no repasse do sinal de negócio recebido, resta reconhecida a legitimidade passiva da imobiliária e de seus corretores para responder por pretensão de indenização pleiteada pelo promitente comprador ante a não conclusão do contrato definitivo prometido". (TJPR AC nº. 0.573.719-7 Juiz Subst. Francisco Jorge, DJ em 22/07/2010) Desse modo, a apelante é parte legítima na ação e, conseqüentemente, responsável solidariamente pela condenação imposta pelo Juiz a quo. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. OFENSA AO ARTIGO 17, INCISOS II e VII, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. APLICAÇÃO, DE OFÍCIO, DA MULTA EM 1% E INDENIZAÇÃO EM 20% SOBRE O VALOR DA CAUSA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Incorrendo a parte em qualquer das hipóteses dos incisos do art. 17, do Código de Processo Civil, configurada estará a litigância de má-fé, impondo-lhe sanção pecuniária de 1% mais 20% de perdas e danos sobre o valor da causa, condizente com a temeridade e a transgressão do dever de lealdade processual que informa o sistema processual vigente. (AC n. 2011.013264-8, Rel. Des. Carlos Prudêncio, DJ de 13-3-2012). (TJSC, Apelação Cível n. 2008.012094-2, de Blumenau, rel. Des. Carlos Prudêncio, j. 13-03-2012).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MATERIAL E MORAL. ACOLHIMENTO DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA IMOBILIÁRIA. INSURGÊNCIA. INTERMEDIAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRUDÊNCIA QUE RECOMENDA A MANUTENÇÃO DA REQUERIDA DURANTE A FASE PROBATÓRIA. ANÁLISE IN ABSTRATO DA LEGITIMIDADE. COGNIÇÃO SUMÁRIA. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO CDC. DECISÃO MODIFICADA. RECURSO PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2011.022601-7, de Itajaí, rel. Des. Sérgio Izidoro Heil, j. 30-06-2011).

Dessa forma, sendo a ré Imobiliária Zattar responsável pela administração do loteamento e, havendo sua participação na concretização do contrato firmado entre as partes, é de ser acolhida a sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

No mérito

Alegam os autores/apelantes que consta no contrato firmado entre as partes que o pagamento do imóvel seria realizado mediante a entrega do valor de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) a título de entrada e o saldo restante seria financiado em 168 parcelas de R\$ 570,00 (quinhentos e setenta reais) cada uma. Todavia, o valor ajustado não condiz com o valor efetivamente pago haja vista que o valor das prestações estava vinculado ao salário mínimo vigente a época do pagamento.

Pugnaram pelo reconhecimento da ilegalidade do valor das parcelas estar vinculado ao salário mínimo, fixando-as no valor de R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais) correspondente ao salário mínimo vigente a época da assinatura do contrato de compra e venda.

Da análise do contrato firmado entre as partes, consta ter sido pactuado

que o pagamento do imóvel seria realizado mediante a entrega pelos autores/apelantes do valor de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) a título de entrada e, o restante do saldo devedor seria financiado em 168 parcelas, cada uma no valor de 570,00 (quinhentos e setenta reais) as quais seriam corrigidas anualmente pelo IGP-M, conforme descrição contida na cláusula segunda e sexta (fls. 32 e 34).

Cumpra salientar que no contrato de compra e venda não havia especificação do preço do lote à vista bem como o valor total do preço financiado.

Os réus/apelados, em sua peça contestatória e em sede de contrarrazões, não informaram o valor do imóvel à vista, muito menos trouxeram aos autos qualquer documento neste sentido, tais como proposta, termo de aceite, em que constasse os valores da negociação efetivada até mesmo para justificar, *ad argumentandum*, o preço estabelecido em contrato.

Ocorre que, após acurado exame dos documentos acostados aos autos, verifica-se o inconformismo dos autores/apelantes quanto ao valor das parcelas do imóvel haja vista que na memória de cálculo apresentada pelos réus/apelados (fls. 107-108), consta que as parcelas do imóvel sofriam um aumento gradativo de acordo com o salário mínimo vigente, colocando o consumidor em patente de desequilíbrio na relação negocial, uma vez que desconheciam o valor total do imóvel.

Tais afirmações, confirmam-se com os documentos de fls. 37-52, que traz nos comprovantes de pagamento das parcelas de março de 2007 até fevereiro de 2008, o valor da parcela no importe de R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais) e, a partir de março de 2008 o valor da prestação passou a ser no importe de R\$ 415,00 (quatrocentos e quinze reais) em razão do aumento salarial e assim ocorreu com as demais prestações subsequentes.

Seguindo tal raciocínio, o valor atual da parcela em 2013 corresponderia a R\$ 678,00 (seiscentos e setenta e oito reais) mais a correção monetária contratualmente prevista.

Em sendo assim, tem-se que desde o início do cumprimento do pacto entabulado pelas partes ficou consignado o pagamento de 168 (cento e sessenta e oito) prestações no valor de 01 (um) salário mínimo cada, sendo que considerando a data da assinatura do contrato (2007), o salário mínimo vigente à época correspondia aos R\$380,00 (trezentos e oitenta reais) descritos nos recibos até fevereiro de 2008 e, a partir de março de 2008 o valor da prestação passou a ser de R\$ 415,00 (quatrocentos e quinze reais) correspondente ao aumento salarial e assim sucessivamente.

Portanto, não há dúvidas que o valor das prestações do financiamento estava vinculado ao salário mínimo vigente, contrariando o disposto no artigo 7º, inciso IV, da Constituição Federal, o qual veda a vinculação do salário mínimo para qualquer fim, veja-se:

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

(...)

IV - **salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado**, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência

social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim.

Na mesma linha, segue o entendimento do Supremo Tribunal Federal:

"(...) A vedação constante da parte final do artigo 7º, IV, da Constituição, que diz respeito à vinculação do salário mínimo para qualquer fim, visa precipuamente a que ele não seja usado como fator de indexação, para que, com essa utilização, não se crie empecilho ao aumento dele em face da cadeia de aumentos que daí decorrerão se admitida essa vinculação (...)" (Recurso Extraordinário n. 242740/GO, STF, Rel. Min. Moreira Alves, em 20/3/01).

Desta corte transcreve-se o seguinte julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DIFERENCIAÇÃO VENAL. AJUSTE DE PREÇO. LIVRE PACTUAÇÃO. NULIDADE AFASTADA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO OCORRÊNCIA. IGP-M COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS MENSAIS. PRESTAÇÕES ATRELADAS AO SALÁRIO MÍNIMO. ARTIGO 7º, INCISO IV, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. A relação jurídica decorrente de contrato imobiliário sofre incidência dos princípios regentes do Código de Defesa do Consumidor. Em atenção aos princípios basilares da proteção do consumidor, é permitida a incidência do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) quando, a par de estar expressamente prevista contratualmente, seu índice for inferior àquele constatado pelo INPC/IBGE. É vedada a utilização do salário mínimo como índice de reajuste das parcelas avençadas no contrato de compra e venda, sob pena de violar o artigo 7º, inciso IV, da Constituição Federal. (TJSC, Apelação Cível n. 2013.005607-6, de Joinville, rel. Des. Fernando Carioni, j. 19-02-2013).

"Não se faz possível o reajustamento das parcelas vinculadas ao salário-mínimo, visto que tal base infringe, no plano constitucional, o disposto no art. 7º, IV, da Carta Magna, a qual proíbe a vinculação de preço, para qualquer fim, ao salário-mínimo" (TJSC, ACv n. 2005.019478-0, de Itajaí, rel. Des. Sérgio Roberto Baasch Luz).

Diante de tal quadro, impõe-se o reconhecimento da ilegalidade da sua adoção como valor das parcelas ou índice de correção das prestações do contrato de compra e venda em comento.

Com efeito, a revisão contratual é medida que se impõe, em razão até mesmo da legislação civilista, a qual determina que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato e que os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé (artigos 421 e 422, do Código Civil).

Dessa forma, é de se concluir que a negociação como fora efetivada, sem informações claras e seguras do contratado, afronta diversas disposições da legislação consumerista, colocando o consumidor em patente desequilíbrio na relação de consumo.

Tal conduta, evidentemente, afronta os incisos I e IV do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor, pois, além de ocultar o real valor da negociação, confere aos vendedores/apelados posição privilegiada na negociação.

Outrossim, o CDC traz especificamente no artigo 52 que no fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;

II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

Assim, tem-se que no caso em apreço, os réus não cumpriram com os deveres de informação e de transparência, seja antes ou durante a contratação uma vez que sequer informaram o valor total do imóvel. Nessa senda, a legislação consumerista passou a admitir a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais iníquas, que desequilibram a relação contratual em desfavor do consumidor vulnerável.

O contrato não deve ser interpretado com base na cláusula disposta em contradição com a situação vivenciada na prática, mormente quando inexistentes suficientes informações acerca de seu teor.

A respeito, leciona Nelson Nery Júnior:

"Os princípios da teoria da interpretação contratual se aplicam aos contratos de consumo, com a ressalva do maior favor ao consumidor, por ser a parte débil da relação de consumo. Podemos extrair os seguintes princípios específicos da interpretação dos contratos de consumo: a) a interpretação é sempre mais favorável ao consumidor; b) deve-se atender mais à intenção das partes do que à literalidade da manifestação de vontade (art. 85, Código Civil); c) a cláusula geral de boa-fé reputa-se ínsita em toda relação jurídica de consumo, ainda que não conste expressamente do instrumento do contrato (arts. 4º, caput e nº III, e 53, nº IV, do CDC); d) havendo cláusula negociada individualmente, prevalecerá sobre as cláusulas estipuladas unilateralmente pelo fornecedor; e) nos contratos de adesão as cláusulas ambíguas e contraditórias ser fazem *contra stipulatorem*, em favor do aderente (consumidor); f) sempre que possível interpreta-se o contrato de modo a fazer com que suas cláusulas tenham aplicação, extraíndo-se delas um máximo de utilidade (princípio da conservação)." (Grinover, Ada Pelegrini; et. al. Código Brasileiro de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Anteprojeto. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 488-489).

Por seu turno, acrescenta Rizzato Nunes:

"Não tem sentido lógico ou jurídico obrigar o consumidor a cumprir cláusulas contratuais criadas unilateralmente pela vontade e decisão do fornecedor, sem antes permitir que o consumidor tome conhecimento de seu inteiro teor, bem como sem ele (consumidor) compreenda o sentido e o alcance do texto imposto. [...] A regra é clara, não merecendo maiores comentários. De qualquer forma relembre-se que a norma do art. 47 se justifica pelos vários princípios que norteiam os contratos de consumo, merecendo desta que aqui o protecionismo. Com efeito, conforme já

colocamos, o princípio do protecionismo é o que inaugura o sistema da lei consumerista. Ele decorre diretamente do texto constitucional, que estabelece a defesa do consumidor como um dos princípios gerais da atividade econômica (inciso V do art. 170) e impõe ao Estado o dever do consumidor (inciso XXXII do art. 5º). Então, o fato é que todas as normas instituídas no CDC têm como princípio e meta a proteção e a defesa do consumidor. E é exatamente por isso que, no que tange às questões contratuais, não se pode olvidar o protecionismo, que, superada as demais alternativas para interpretação, tem de ser levado em conta para o deslinde do caso concreto. Assim, vige o princípio da interpretatio contra stipulatorem, mas de forma mais ampla. Com efeito, com base nesse princípio, nos contratos de adesão, havendo cláusulas ambíguas, vagas ou contraditórias, a interpretação se faz contra o estipulante. Contudo, na lei consumerista esse princípio veio estampado de maneira mais ampla no art. 47, que estabelece que as "cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor". Isto é, toda e qualquer cláusula, ambígua ou não, tem de ser interpretada de modo mais favorável ao consumidor." (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 537).

É o entendimento desta Corte:

"Se, contudo, restar demonstrado que a promitente vendedora, para o fim de cobrar acessórios indevidos, dissimulou o preço da negociação lançando no ajuste cifras muito superiores ao montante exigível no curso da validade do contrato, ressoa inarredável a necessidade de readequação da avença para que passe a constar o real valor ajustado e devido" (TJSC, Apelação Cível n. 2008.048021-9, de Joinville, Relator: Des. Eládio Torret Rocha, julgado em 25/05/2011).

No caso vertente, necessário ressaltar que, a partir do acervo probatório amealhado, não está se falando em modificação do valor originário do contrato de compra e venda, até porque no presente caso é inexistente, mas sim de estabelecê-lo em valor com os acréscimos -- juros e correção monetária -- em percentuais claramente especificados e legalmente previstos, de acordo com a proteção consumerista e o princípio da boa-fé.

No entanto, em casos excepcionais, impõe-se a interpretação da forma mais favorável ao consumidor (art. 47 do CDC), a fim de afastar as manobras contratuais realizadas pelos réus, devendo ser adequado o valor do contrato ao real valor da negociação, o qual, quando da assinatura do acordo, foi dissimulado.

Vale lembrar que as cláusulas contratuais, quando elaboradas e apresentadas ao consumidor de forma correta, respeitando-se a transparência, boa-fé e o equilíbrio contratual, são perfeitamente legais e essencialmente fazem parte da própria natureza do contrato. O que acarreta a nulidade, na maioria das vezes, não é o seu conteúdo, mas sim a redação confusa ou a tentativa de sua ocultação do consumidor. Esse comportamento contraria a boa-fé e a equidade pelas quais se devem pautar as relações de consumo, diretrizes cujos efeitos devem incidir não apenas no momento da celebração do pacto, mas também antes e durante sua execução, tendo justamente em razão disso o legislador disposto sobre a matéria no Código Consumerista.

E a imobiliária, enquanto experiente empreendedora, tem o dever de observar tais pressupostos, a fim de preservar a boa relação comercial sob a égide das

normas protetivas do consumidor, não tendo assim se comportado.

Logo, diante da abusividade da cláusula contratual que vinculou o valor das parcelas ao salário mínimo vigente, é de ser realizado o recálculo das prestações pagas e devidas, impondo-se a fixação do valor da parcela mensal inicial, segundo o contrato celebrado entre as partes em R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais) sobre a qual deverá incidir correção monetária pelo INPC, a contar da data do vencimento de cada parcela inadimplida e, juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Os valores pagos a maior deverão ser devolvidos aos autores na forma simples conforme determinado na decisão de primeiro grau.

Isto posto, diante da fundamentação exarada, voto no sentido de conhecer do recurso e dar-lhe provimento para reconhecer a legitimidade da ré Imobiliária Zattar para figurar no polo passivo da ação, e fixar o valor da parcela no importe de R\$ 380,00 (trezentos e oitenta reais) determinando a realização do recálculo das parcelas pagas e devidas, devendo ser apurado na fase de liquidação de sentença.

É o voto.