



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 994.07.037921-0, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante VALDIR QUADRINI sendo apelado COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO COOPHREAL.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "POR MAIORIA, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO CONTRA O VOTO DO REVISOR, QUE DECLARA.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAETANO LAGRASTA (Presidente), RIBEIRO DA SILVA E LUIZ AMBRA.

São Paulo, 04 de agosto de 2010.

CAETANO LAGRASTA
PRESIDENTE E RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 20515- 8ª Câmara de Direito Privado
Apelação n. 994.07.037921-0 - Praia Grande
Apelante: Valdir Quadrini
Apeladas: Cooperativa Real da Habitação Coophreal e outra

**Cooperativa habitacional. Pedido de
revisão de contrato. Aplicação do CDC.
Ausência do objeto. Nulidade.
Determinação de confecção de novo
contrato. Recurso provido.**

Vistos.

Trata-se de ação de revisão de contrato movida por Valdir Quadrini em face de Cooperativa Real da Habitação Coophreal e Fundação Habitacional do Brasil.

A r. sentença de fls. 158/162, cujo relatório se adota, julgou improcedente o pedido, para manter o contrato como foi estipulado, deixando de decretar a nulidade de quaisquer de suas cláusulas e de condenar as requeridas ao pagamento ou restituição de quaisquer valores em favor do autor. Condenou o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 500,00, com a ressalva do artigo 12, da Lei 1060/50.

Irresignado, apela o autor, sustentando a aplicabilidade do CDC. Aduz que o contrato deve prever o valor total do imóvel, a ser aferido através do valor venal ou através de laudo pericial devendo conter o prazo final para pagamento; que a retomada em caso de inadimplência deve ser precedida de ação judicial; que deve ser assegurado o direito de retenção por benfeitorias; que o termo posse deve ser substituído pela expressão alienação; que não podem ser cobradas despesas com cadastro ou transferência; que seja declarada nula a cláusula que condena o autor ao pagamento de despesas extrajudiciais; que a eleição de foro é abusiva; que as prestações não podem vencer automaticamente em caso de mora; que a cláusula penal é excessiva, devendo ser corrigida; que a multa não pode ultrapassar 2%; que a multa de mora pelas despesas do condomínio no percentual de 20% e nula, devendo ser reduzida para 2%; que é abusiva a previsão de retomada do imóvel por falta de pagamento das despesas de manutenção; que a vedação à realização de reformas dentro do próprio imóvel é abusiva. Pleiteia a reforma da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

r.sentença, declarando a nulidade e a modificação das respectivas cláusulas, condenando as rés a restituir a taxa de transferência, sob pena de multa diária.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls.171/175).

É o relatório.

Atento à determinação do CNJ, tendo cumprido as metas programadas, com o julgamento dos processos assumidos do Acervo do Des. Álvares Lobo, início a apreciação de todos os processos de 2007. Acresce que, a partir da unificação dos Tribunais, desde abril de 2005, até junho de 2010, este Relator proferiu 9.432 votos.

Inicialmente ressalte-se que é aplicável ao caso o regramento do Código de Defesa do Consumidor, nada obstante se tratar de contrato firmado com cooperativa habitacional. Nesse sentido, já decidiu esta C. Corte, na Apelação Cível nº 142.601-4/0: *sendo a apelante cooperativa habitacional, não se pode, em face do espectro amplo dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa de Consumidor, afastar a sua incidência das relações jurídicas estabelecidas entre ela e a apelada* (Rel. Des. WALDEMAR NOGUEIRA FILHO, j. 08/03/2004). Este, também é o entendimento do C. STJ (confira-se REsp 403189/DF, j. 26/05/2003, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR).

O inconformismo do autor merece ser acolhido.

O contrato anexado aos autos estabelece várias cláusulas abusivas, em desrespeito aos direitos fundamentais do consumidor, destacando-se os artigos 6º, 39 e 51 do CDC, que prevêem práticas abusivas que podem gerar a modificação do contrato ou mesmo a sua invalidade.

Como se não bastasse, respectivo contrato não traz preço certo, inviabilizando a previsão do consumidor de quanto arcará para aquisição do imóvel. A indeterminação do objeto é causa de nulidade absoluta do contrato. De acordo com a Escada Ponteano descrita na obra de FLÁVIO TARTUCE, Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie, Vol.

Apelação n. 994.07.037921-0 - Prata Grande

20515A



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3, Editora Método, 4ª edição, pág.41, "O negócio jurídico, na visão de Pontes de Miranda, é dividido em três planos: Plano da existência, Plano da validade e Plano da eficácia. No plano da existência estão os pressupostos para um negócio jurídico, ou seja, os seus elementos mínimos, seus pressupostos fáticos, enquadrados dentro dos elementos essenciais do negócio jurídico. Nesse plano há apenas substantivos sem adjetivos, ou seja, sem qualquer qualificação (elementos que formam o suporte fático). Esses substantivos são: agente, vontade, objeto e forma. Não havendo algum desses elementos, o negócio jurídico é inexistente, conforme defendem os doutrinadores que seguem à risca a doutrina de Pontes de Miranda, caso de Marcos Bernardes de Mello (Teoria...Plano...,2003)".

Reconhece-se, portanto, a nulidade absoluta do contrato de fls. 14 e ss., determinando-se a confecção de novo contrato no prazo de 30 dias, com base no valor de custo da construção do imóvel adquirido pelo autor, respeitadas as normas de ordem pública previstas do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.

Finalmente, tendo em vista a eficácia que deve ser reconhecida ao termo de ocupação, o autor permanece no imóvel, suspendendo-se os vencimentos das prestações até a confecção de novo contrato.

Atendendo-se ao disposto no art. 21, § único do CPC, condenam-se as rés ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, fixados no valor de R\$ 2.000,00.

Ante o exposto, **DÁ-SE**
PROVIMENTO ao recurso, nos termos ora alvitrados.


CAETANO LAGRASTA
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 18615

APEL. Nº: 994.07.037921-0 (541.082.4/3-00)

COMARCA: PRAIA GRANDE

APTE.: VALDIR QUADRINI

**APDO.: COOPERATIVA REAL DE HABITAÇÃO
COOPHREAL E OUTRA**

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

A r. sentença de fls. 158/162, cujo relatório se adota, em ação de revisão de contrato de compra e venda, julgou improcedente o pedido para manter o contrato estipulado. O autor foi condenado no pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios no valor de R\$ 500,00, porém a execução da sucumbência ficará sobrestada nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Inconformado apelou o autor às fls. 164/167, propugnando a reforma da r. sentença de primeiro grau de jurisdição para julgar a ação procedente.

Recebida a apelação às fls. 168.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

As contrarrazões foram apresentadas às fls.
171/175.

É o relatório.

Inobstante entendimento do douto Relator,
dele ousou divergir.

A r. sentença deve ser mantida tal como
lançada, pois no contrato não há qualquer cláusula a ser
revista ou anulada.

A força obrigatória do contrato entre as
partes que o subscreveram decorre da previsão expressa no
Código Civil. A pretensão do apelante, se deferida, em
verdade resultaria na derrubada completa do princípio do
"pacta sunt servanda", que tem por escopo exatamente
garantir a validade do que se contratou e mais, e
principalmente, o cumprimento do que se pactuou, posto que
se tratando do princípio da força obrigatória, o que se faz é
garantir que o contrato é lei entre as partes, já que repousa
na autonomia da vontade.

O Professor SILVIO RODRIGUES, na Obra
DIREITO CIVIL, Volume III, 21ª edição, Editora Saraiva,
págs. 17 e seguintes, cuidando do mesmo tema, ensina que:

**"O princípio da força vinculante das
convenções consagra a idéia de que o contrato, uma vez
obedecidos os requisitos legais, se torna obrigatório**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

entre as partes, que dele não podem se desligar, senão por outra avença, em tal sentido. Isto é, o contrato vai constituir uma espécie de lei privada entre as partes, adquirindo força vinculante igual a do crédito legislativo, pois vem munido de uma sanção que decorre da norma legal, representada pela possibilidade de execução patrimonial do devedor. Pacta sunt servanda!"

Exatamente por conta desse princípio, também não merece qualquer alegação de onerosidade excessiva.

Ao comentar acerca da onerosidade, chamada de excessiva, os melhores doutrinadores, entre os quais o sempre lembrado Professor ORLANDO GOMES, na Obra CONTRATOS, Editora Forense, 1990, págs. 199 e seguintes, explicita, justifica e esclarece que:

'A onerosidade há de ser objetivamente excessiva, isto é, a prestação não deve ser excessivamente onerosa, apenas em relação ao devedor, mas a toda e qualquer pessoa que se encontrasse em sua posição. Não basta porém que a prestação se tenha agravado exageradamente. Preciso é que a onerosidade tenha sido determinada por acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.'



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

Não ocorreu qualquer acontecimento desta natureza, nem extraordinário, nem imprevisível, mas ao contrário, é nos limites do contrato que a apelada postula o seu crédito. Também não cabe a este juízo reescrever o contrato.

Quanto á multa referente às despesas de condomínio, não é matéria regida pelo Código de Defesa do Consumidor, e sim pelo Código Civil, devendo este assunto ser tratado em ação própria e não em ação de revisão de contrato de financiamento de imóvel popular.

O custo do imóvel será o equivalente da obra, partilhando igualmente entre os cooperados.

Quanto ao pedido de nulidade da cláusula que prevê o foro de eleição, esta nem foi observada, uma vez que ação tramitou no domicílio do autor, em Praia Grande/SP.

Nego provimento ao recurso.

RIBEIRO DA SILVA

Revisor