



STJ restabelece decisão que beneficia mutuários

O Grupo OK Construções e Incorporações S/A deve financiar o restante do saldo devedor dos imóveis adquiridos por Nádia Maria Lima Pereira e outros compradores do Distrito Federal nas mesmas condições e prazos de financiamento que seriam concedidos pela Caixa Econômica Federal. Para isso, os mutuários devem preencher os requisitos estabelecidos.

A decisão, por maioria de votos, é da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça. A Turma invocou o princípio da vinculação aplicado ao marketing para obrigar o Grupo OK a manter a promessa registrada em peça de publicidade. Na propaganda, a empresa garantia aos eventuais compradores o financiamento pela CEF do empreendimento imobiliário denominado Edifício Casablanca I, destinado à população de baixa renda, localizado na cidade satélite de Taguatinga (DF).

Depois de tomar conhecimento do negócio pela divulgação feita, os compradores celebraram com o Grupo OK um pacto de compra e venda, no qual eles deveriam receber parte do preço do imóvel mediante o pagamento de 30 parcelas a título de poupança e, sob condição de entrega das chaves, a quitação integral desse valor e o financiamento do saldo devedor pela CEF, pelo sistema de equivalência salarial. Segundo o advogado Paulo Khouri (dentro do benefício de Justiça gratuita), este foi o motivo preponderante para que os compradores aderissem ao contrato.

No entanto, mesmo com a quitação das parcelas tidas como poupança, o “habite-se” somente foi obtido quase um ano após o prazo fixado para a entrega das unidades residenciais. Além disso, a entrega das chaves foi condicionada à efetivação do financiamento. “Como a Caixa Econômica não financiou a totalidade do saldo devedor, os compradores viram-se obrigados à assinatura de ‘Termo Aditivo de Ratificação de Contrato de Venda e Confissão de Dívida’, sob pena de não lhes ser concedida a posse dos imóveis e de ser rescindido o contrato, com a conseqüente perda dos valores já pagos”, afirmou o advogado.

Os compradores entram na Justiça para anular o contrato. O advogado disse que o contrato firmado com a instituição levou em consideração o plano de equivalência salarial e prazo de pagamento em vinte anos. Já o termo aditivo previu reajustes mensais pela variação da taxa referencial (TR), juros capitalizados de 1% ao mês e prazo de pagamento em quatro anos. Pediram também condenação empresa ao financiamento do saldo devedor nas mesmas condições e prazos concedidos pela CEF, além do abatimento do saldo devedor das quantias já pagas, a partir do seu desembolso e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês.

A empresa se defendeu. Alegou a ausência de prévia interpelação judicial pelos recorrentes. Para a empresa, o contrato teria cláusula resolutiva expressa. Também invocou a falta de legitimidade dos compradores para propor a ação. No mérito, a defesa da incorporadora afirmou que jamais se comprometeu a garantir o financiamento dos imóveis pela Caixa.

Em primeira instância, o juiz deu ganho de causa aos compradores. O Grupo OK apelou e o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios acolheu o argumento da empresa. “Mera inteligência, em folheto de publicidade, à possibilidade de financiamento de parte do preço de bem imóvel por determinado



agente financeiro não se configura em obrigatoriedade para o promitente vendedor. Falta de especificidade e alcance da pessoa estranha ao negócio jurídico celebrado”, afirmou o TJ.

No recurso para o STJ, os compradores sustentaram que a oferta publicitária veiculada pelo recorrido contendo a expressão “Financiamento Caixa Econômica Federal” é suficientemente precisa e tem o condão de obrigá-lo a firmar o contrato nos moldes anunciados, já que não teriam assinado o contrato se soubessem que o saldo devedor não seria inteiramente financiado pela CEF.

A ministra Nancy Andrichi, relatora do processo, concordou com os compradores. “Não prospera a afirmação do recorrido de que não dependeria desse a aprovação do financiamento junto à CEF, porquanto a veiculação do panfleto acerca do produto oferecido criou legítima e inquestionável expectativa para os recorrentes”, afirmou.

“Além da destacada expressão ‘Financiamento Caixa Econômica Federal’, utilizando-se, inclusive, da logomarca da aludida empresa pública, ainda ressaltou-se ‘financiamento garantido’”, esclareceu a relatora.

A ministra lembrou que o legislador, atento à possibilidade de que a veiculação desvirtuada da publicidade viesse a prejudicar os consumidores, assegurou a tutela da sociedade de consumo através do preceito legal insculpido no artigo 30, do Código de Defesa do Consumidor. De acordo com o artigo, “toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”.

Segundo a ministra, “ciente do fato de que não teria possibilidade de conceder os financiamentos da forma que anunciara, deveria o recorrido ter agido com cautela na divulgação da publicidade, apondo na peça informativa a ressalva de que a obtenção do financiamento estaria condicionada à aprovação do agente financeiro”.

A decisão obriga o Grupo OK a financiar o restante do saldo devedor dos imóveis adquiridos nas mesmas condições de prazos de financiamento concedidos pela CEF, inclusive no que diz respeito ao plano de equivalência salarial. “As parcelas já pagas devem ser abatidas do saldo devedor a ser financiado pelo recorrido, devendo a sua atualização acompanhar a mesma regra de atualização do saldo devedor remanescente”, finalizou Nancy Andrichi.

Processo: Resp 341.405

Date Created

05/09/2002