

STJ admite revisão de cláusula contratual em ação consignatória

A ação consignatória pode comportar também a revisão de cláusulas contratuais. Foi o que entendeu a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. A Turma rejeitou, em partes, o Recurso Especial de uma construtora. O entendimento não é recente. O relator do caso, ministro Aldir Passarinho, conta que a corte tem admitido essa possibilidade quando as parcelas são referentes ao mesmo negócio jurídico.

No caso, dois consumidores buscavam a escritura definitiva de imóvel adquirido no Condomínio dos Bourbons, no Rio de Janeiro. Depois do sinal, eles ajustaram o pagamento restante de três parcelas, já calculados os juros nominais de 12% ao ano, conforme a Tabela Price. Os autores contam que a construtora se recusou a receber antecipadamente a última parcela, com vencimento previsto para junho de 2001.

Por isso, os compradores pediram a expedição de uma guia explicitando a importância a ser paga na data antecipada, como autoriza o artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor. Eles requereram, no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, a revisão das cláusulas contratuais que tratavam do reajuste das parcelas do financiamento imobiliário. O órgão reconheceu a viabilidade da cumulação. A construtora recorreu ao STJ.

Segundo a construtora, como os consumidores estavam inadimplentes, eles não poderiam ser contemplados com a entrega das chaves e com a escritura definitiva da compra e venda, como aconteceu.

O ministro Aldir Passarinho entendeu que o fato não justifica a improcedência da ação. Além disso, ele lembrou que “se na espécie dos autos o valor depositado foi insuficiente, porém próximo daquele reconhecido como devido, a diferença não acarreta a improcedência, mas a procedência parcial e a transformação do saldo sentenciado em título executivo”.

“A condição para a entrega das chaves e a assinatura da escritura definitiva de compra e venda estaria, obviamente, vinculada à quitação do preço total devido, o que não ocorreu”, explica o ministro.

O Recurso Especial da construtora foi aceito em relação à improcedência da cautelar, mas negado quanto à ação consignatória, que foi julgada parcialmente procedente. O saldo remanescente será transformado em título executivo. *Com informações da Assessoria de Comunicação do STJ.*

Autores: Redação ConJur